WELSTANDSNOTA GEMEENTE EEMSMOND

Vastgesteld 13 oktober 2016

gemeente EEMSMOND

BügelHajema
Plek voor ideeën

Inhoud

1 Inleiding
1.1 Wettelijke grondslag 5
1.2 Wat is welstand? 5
1.3 De welstandsnota 5
1.4 Aardbevingsbestendig bouwen 5
1.5 Opbouw nota 5
2 Bestaand ruimtelijk kwaliteitsbeleid
2.1 Monumenten en beschermde dorpsgezichten 6
2.2 Overig beleid 6
3 Werkwijze nota en procedure
3.1 Algemeen 7
3.2 Type criteria 7
3.3 Afwijking van de criteria 7
3.4 Procedure 9
4 Gebiedscriteria
4.1 Algemeen 11
4.2 Beschrijving gemeente 11
4.3 De criteria 19
Dijkenlandschap 20
Wierdenlandschap 24
Oude kernen 28
Bebouwing langs uitvalswegen 30
Vooroorlogs geplande bebouwing 32
Naoorlogs geplande bebouwing 34
Bedrijventerreinen 36
Groene restgebieden 38
Lintbebouwing Oude Dijk 40
Wadwerderweg beschermd dorpsgezicht 42
Warffum beschermd dorpsgezicht 46
Borgen 48
Eemshaven 50
4.4 Kader voor (her)ontwikkelings-gebieden 54
5 Objectcriteria
5.1 Algemeen 57
5.2 De criteria 57
Erven/boerderijcomplexen 58
Oldambster boerderij 62
Kop-hals-rompboerderij 64
Groninger dwarshuis 66
Krimpenhuis 68
Kleine windturbines 70
6 Criteria voor kleine bouwplannen
6.1 Inleiding 72
6.2 Werkwijze 72
6.3 Welke kleine bouwplannen 73
6.4 De criteria 73
Bijbehorende bouwwerken 74
Kozijn- of gevelwijzigingen 76
Dakkapellen 77
Erf- of perceelsafscheidingen 78
7 Criteria voor reclame-uitingen
7.1 Algemeen 81
7.2 Opzet reclamebeleid 81
7.3 Criteria reclame - algemeen 82
7.4 Criteria reclame - functiegericht 84
8 Algemene criteria
8.1 Algemeen 86
8.2 De criteria 86
9 Excessenregeling
9.1 Inleiding 88
9.2 Toepassing 88
9.3 Wanneer sprake van exces 88
9.4 Bevoegd gezag 89
10 Clausule schade gaswinning
Bevoegdheid college Burgemeester en Wethouders 90

BIJLAGEN
1 Begrippenkader
2 Monumentenlijst
3 Lijst waardevolle bomen
4 Lijst waardevolle erven
5 Beeldkwaliteitsplan Almersma Uithuizen
6 Beeldkwaliteitsplan De Laan-Zuid Warffum
7 Beeldkwaliteitsplan voormalige LTS-locatie

Welstandskaarten

1 Inleiding

1.1 Wettelijke grondslag

Deze nota bevat het welstandsbeleid voor het grondgebied van de gemeente Eemsmond. Een welstandsnota heeft een wettelijke grondslag in artikel 12a van de Woningwet. Daarin is aangegeven dat de gemeenteraad een welstandsnota vaststelt, waarin in ieder geval criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling:

a. of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;

b. of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

1.2 Wat is welstand?

Wat is nu welstand? Het begrip is letterlijk het 'wel staan' van bouwwerken in hun omgeving. Vanaf 1962 zijn gemeenten verplicht om een welstandscommissie in het leven te roepen. Het bouwwerk wordt niet alleen beoordeeld op de kenmerken van het object, maar ook in relatie tot de omgeving. Dit wordt gedaan vanuit de overtuiging dat de bebouwing passend moet zijn in haar omgeving en voor een belangrijk deel het beeld van de publieke ruimte bepaalt.

1.3 De welstandsnota

De welstandsnota maakt op een heldere manier de welstandseisen duidelijk voor aanvragers van een omgevingsvergunning, de architect, de aannemer, de aanwonenden en de welstandscommissie. Het is voor alle partijen vooraf duidelijk aan welke criteria een bouwwerk zal moeten voldoen. Bouwplannen die niet voldoen aan redelijke eisen van welstand, zullen zo worden geweerd. Het doel van de welstandsnota is een bijdrage te leveren aan het behouden van en daar waar nodig het versterken van de schoonheid en aantrekkelijkheid van de gemeente Eemsmond.

1.4 Aardbevingsbestendig bouwen

In de laatste jaren zijn aardbevingen als gevolg van de gaswinning in Noord-Groningen meer dan daarvoor onderwerp van gesprek. Het aantal aardbevingen en de zwaarte van de bevingen zorgen met regelmaat voor (nieuwe) schade aan bestaande panden. De gemeente vindt het raadzaam om in geval van nieuwbouw van woningen, aanbouwen, schuren etc. na te denken over de mogelijkheden om dit meer aardbevingsbestendig te doen. Niet in alle gevallen passen echter de vanuit veiligheidsoogpunt meest gewenste oplossingen binnen de in deze welstandsnota gestelde criteria. Daarom is in hoofdstuk 10 een clausule opgenomen die het college van Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid geeft om in voorliggende gevallen gemotiveerd af te wijken van de welstandscriteria.

1.5 Opbouw nota

In hoofdstuk 2 wordt beschreven wat het bestaande beleid is van de gemeente ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. In hoofdstuk 3 gaat het over de (welstands)procedure. Ook komen de inhoud van het welstandsadvies en de werkwijze van de welstandscommissie in dit hoofdstuk aan de orde. Hoofdstuk 4 bevat de welstandscriteria per gebied. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de objectgerichte criteria. Dit zijn (aanvullende) criteria voor specifieke objecten in de gemeente: bepaalde woningtypen en kleine windturbines. De criteria voor kleine bouwplannen komen in hoofdstuk 6 aan bod. In hoofdstuk 7 zijn de critieria voor reclame-uitingen opgenomen. Vervolgens komen in hoofdstuk 8 de algemene criteria aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 de excessenregeling beschreven en in hoofdstuk 10 een clausule voor schade als gevolg van de aardgaswinning.

2 Bestaand ruimtelijk kwaliteitsbeleid

2.1 Monumenten en beschermde dorpsgezichten

De gemeente Eemsmond kent in totaal ruim 130 rijksmonumenten; kerken, molens, woonhuizen en boerderijen (een monumentenlijst is opgenomen in bijlage 2). Daarnaast kent de gemeente Eemsmond enkele archeologische monumenten.

Bijzondere aandacht is er voor Warffum, dat in 1989 deels is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het dorp Warffum ligt op een wierde en heeft een hoofdstructuur die bestaat uit een stelsel van parallel aan elkaar gelegen straten en paden. Deze dorpsstructuur levert in samenhang met de deels historische bebouwing en de grotendeels vrije ligging van de wierde in het open kwelderlandschap een beeld op van een zodanige historisch-ruimtelijke waarde dat de aanwijzing van de kom van Warffum als beschermd dorpsgezicht is gerechtvaardigd.

Daarnaast is ook Wadwerd in 2007 als beschermd dorpsgezicht aangewezen. Deze streek wordt gezien als een van de weinige gebieden in de provincie Groningen waaraan de sociaal-economische ontwikkeling in de periode 1850-1940 nog goed is af te lezen. Ook voor de Wadwerderweg is een apart welstandsgebied opgesteld.

2.2 Overig beleid

In de omgevingsvisie van de provincie Groningen is het provinciale ruimtelijk beleid vastgelegd, waarvan delen ook van toepassing zijn op de gemeente Eemsmond.
Het overkoepelende gemeentelijke beleid vormt de Strategische Visie Eemsmond (2000), waarin de ruimtelijke kaders zijn verwoord.

De gemeente Eemsmond kent daarnaast op dit moment voor iedere dorpskern een of meerdere bestemmingsplannen. Het buitengebied is ondergebracht in het integrale bestemmingsplan Buitengebied.

Speciaal voor het cultuurhistorisch erfgoed heeft de gemeente de nota ‘Kernkwaliteiten cultuurhistorisch erfgoed’(2012) opgesteld waarin de waarden van het cultuurhistorisch erfgoed worden beschreven en de wijze hoe daar mee om te gaan.

Ook heeft de gemeente voor de verschillende kernen beeldkwaliteitsplannen gemaakt, waarin de ruimtelijke kwaliteit van elk van de kernen is verwoord.

Relatie met welstandsnota
De welstandsnota kent in het geheel van ruimtelijke plannen vooral een relatie met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt de functie en het ruimtebeslag van de bouwwerken; de welstandsnota bepaalt het uiterlijk, de vormgeving. Gelet op de jurisprudentie is het welstandsbeleid ondergeschikt aan het bestemmingsplan. De ruimte die het bestemmingsplan biedt, kan dus niet worden beperkt in een welstandsnota.

Naast de welstandsnota bestaan er voor gebieden die ingrijpend worden aangepast of voor gebieden die nieuw worden ontwikkeld (zoals een nieuwbouwwijk) specifieke beeldkwaliteitsplannen, die speciaal voor deze locaties zijn opgesteld. In de welstandsnota zijn deze beeldkwaliteitsplannen opgenomen in de bijlagen en op de welstandskaart wordt naar de beeldkwaliteitsplannen verwezen.

Een regelmatige herziening van de welstandsnota is, gelet op nieuwe ontwikkelingen, noodzakelijk. Heeft de gemeente geen welstandsbeleid voor een bepaald gebied, dan kan er volgens de wet niet worden getoetst op welstand. Het beleid van de gemeente is er dan ook op gericht dat voor grotere, nieuwe gebouwde ontwikkelingen een beeldkwaliteitsplan wordt vervaardigd, dan wel een welstandsparagraaf wordt opgenomen.

3 Werkwijze nota en procedure

3.1 Algemeen

Vergunningplichtige bouwplannen worden getoetst aan welstand. In deze nota wordt onderscheid gemaakt in de volgende typen criteria:
- Gebiedscriteria.
- Objectcriteria.
- Criteria voor kleine bouwplannen.
- Criteria voor reclame-uitingen.
- Algemene criteria.

Er zijn in deze nota zoveel mogelijk concrete criteria gehanteerd, zodat er geen twijfel over bestaat wat wordt bedoeld. In een begrippenlijst achter in deze nota worden de termen gedefinieerd en soms voorzien van beeldmateriaal. Er komen desondanks criteria voor die niet bestaan uit absoluut geformuleerde regels. Bijvoorbeeld in het geval van kleurgebruik. Een absoluut criterium is weliswaar eenvoudig toetsbaar, maar is ook zeer dwingend. Het laat geen enkele ruimte voor creativiteit of eigen inbreng bij initiatiefnemer of ontwerper, het staat zelfs geen geringe afwijking toe. Daarom zijn bepaalde criteria toch voor interpretatie vatbaar.

3.2 Type criteria

Gebiedscriteria

De gebiedscriteria zijn de welstandscriteria die gelden in een bepaald gebied. Het gemeentelijk grondgebied is hiervoor ingedeeld in gebieden die eenzelfde samenhang vertonen in ontwikkelingsgeschiedenis, stedenbouwkundige of landschappelijke opzet en bouwstijl. Zo kunnen de historische kernen worden onderscheiden, het wierdenlandschap en de eerste planmatige vooroorlogse woonbebouwing bijvoorbeeld.

Op de welstandskaart is te zien tot welk type gebied een bepaalde locatie behoort.

De gebiedscriteria zijn erop gericht nieuwe ontwikkelingen, of het nu nieuwbouw of verbouw is, te laten aansluiten bij de bestaande gebiedskenmerken.
De gebiedscriteria dagen de planindieners uit zich bij het ontwikkelen van hun bouwplan te laten inspireren door de beschreven kenmerken van de omgeving. Het is aan de indiener om de bouwaanvraag te laten vergezellen van materiaal waarmee zij op overtuigende wijze aantonen aan de criteria te hebben voldaan.

Objectcriteria

In de gemeente komen een aantal specifieke typen boerderijen en woningen voor. Omdat deze bebouwing zo kenmerkend is voor het bebouwingsbeeld in de gemeente, zijn hiervoor speciale objectgerichte welstandscriteria opgesteld. Deze criteria zijn aanvullend aan de gebiedscriteria.
Het gaat daarbij om:
- Oldambster boerderij.
- Kop-hals-rompboerderij.
- Groninger dwarshuis.
- Krimpenhuis.

Daarnaast bevat het hoofdstuk ook richtlijnen voor de inrichting van erven (boerderijcomplexen) en zijn er objectcriteria opgenomen voor kleine windturbines.

Criteria voor kleine bouwplannen

Voor veelvoorkomende kleine bouwwerken heeft de gemeente speciale criteria opgesteld. Daarbij valt te denken aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen in de dorpen, overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen en dakkapellen.
De criteria voor kleine bouwplannen zijn in het algemeen voor de hele gemeente gelijk. De criteria gaan over de plaatsing , maatvoering, vormgeving en het materiaal- en kleurgebruik van kleine bouwwerken. Voor erf- en perceelsafscheidingen in de beschermde dorpsgezichten van Wadwerderweg en Warffum zijn specifieke criteria opgenomen die onder de gebiedscriteria vallen.

Criteria voor reclame-uitingen

In deze nota zijn ook criteria opgenomen voor reclame-uitingen, zowel voor gevelreclame als voor vrijstaande reclame. Het doel daarvan is de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving te waarborgen.
In het schema op de volgende pagina is weergegeven aan welke criteria een bouwplan wordt getoetst.

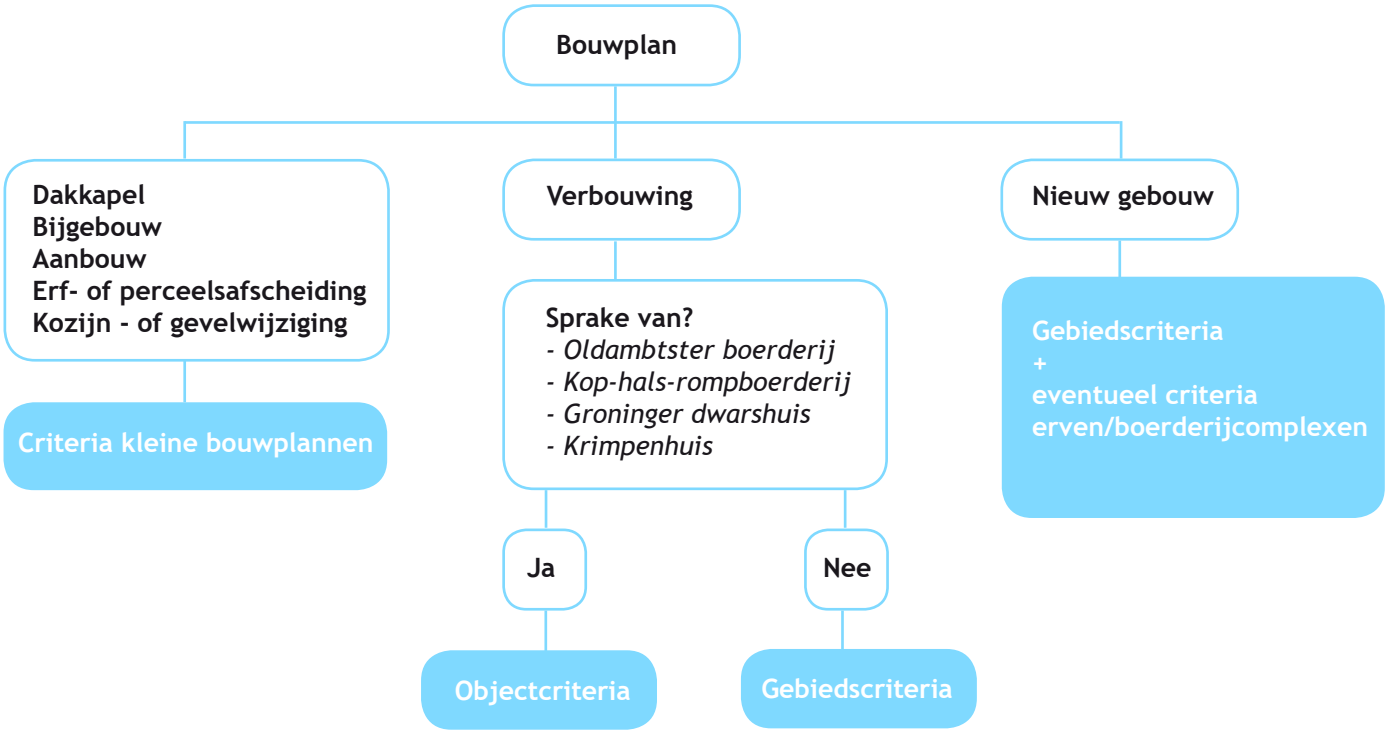
3.3 Afwijking van de criteria

Algemene criteria

Het kan voorkomen dat een plan niet voldoet aan de gebiedscriteria of dat deze niet toereikend zijn (bijvoorbeeld bij een bijzondere functie of in het geval van bijzondere architectonische ontwerpen). De welstandscommissie kan echter van oordeel zijn dat het plan een positieve bijdrage levert aan de betreffende omgeving. Er kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een plan met gevels van een afwijkend materiaal dat wel perfect past in de maat en schaal van de omgeving. Daarom zijn in de nota algemene criteria opgenomen. De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders op grond van de algemene criteria adviseren toch met een plan akkoord te gaan.

Excessenregeling

Op grond van artikel 12a, lid 1 van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat ‘in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand’ aanschrijven, om de strijdige situatie ongedaan te maken. Het gaat dan om bouwwerken waarvan de negatieve invloed op de omgeving breed wordt gedragen. In de excessenregeling (hoofdstuk 9) wordt aangegeven in welke gevallen sprake is van een exces.



Niet voldaan aan de criteria?
Vooraf: Algemene criteria
Achteraf: Excessenregeling

3.4 Procedure

De gemeente Eemsmond maakt voor de advisering op het gebied van de welstandszorg gebruik van de diensten van de provinciale (welstands)adviesorganisatie Libau. Bij de beoordeling van bouwplannen gaat het hierbij niet alleen om het gebouw zelf, maar ook om de relatie tot de omgeving en eventueel de te verwachten ontwikkelingen in deze omgeving. Of een plan voldoet aan redelijke eisen van welstand wordt (mede) bepaald door de reeds aanwezige bebouwing, de al dan niet openbaar toegankelijke omgeing en de stedenbouwkundige context. Massa, materiaal, schaal, detaillering en kleurstelling spelen hierbij een rol.

De vergadering van de welstandscommissie -welke bestaat uit onafhankelijke deskundigen- wordt eens per 14 dagen gehouden in het pakhuis Libau aan het Hoge der Aa 5 in Groningen. Een vaste rayonarchitect voert voor de gemeente Eemsmond het secretariaat. De rayonarchitect is het aanspreekpunt voor de welstandscommissie en bezoekt ten minste eens per 14 dagen de gemeente. De vaste bezoekdag geldt ook als spreekuur voor de betrokkenen bij een bouwplan. Daarnaast worden de ingekomen bouwplannen besproken met de betrokken ambtenaren van de gemeente Eemsmond. Daarbij geven de ambtenaren de benodigde (achtergrond)informatie aan de rayonarchitect en wordt de situatie vaak ter plekke bekeken en gefotografeerd. De commissie brengt vervolgens een schriftelijk advies over de bouwplannen uit.

4 Gebiedscriteria

4.1 Algemeen

In de volgende paragraaf van dit hoofdstuk wordt de ontstaans- en bewoningsgeschiedenis van de gemeente beschreven en komt een beschrijving van de afzonderlijke dorpen aan bod. Vervolgens komen de welstandscriteria per gebied aan bod. Aan het einde van het hoofdstuk is een paragraaf opgenomen waarin een kader voor (her)ontwikkeling is opgenomen. Dit kader biedt houvast bij projecten die de schaal van individuele ingrepen te boven gaan en waarbij de gebiedscriteria niet toereikend zijn.

Gebiedsindeling

Voor het maken van een gebiedsindeling die als ondergrond voor een doeltreffend welstandsbeleid kan fungeren, is het van belang te komen tot een typering van de landschappelijke gegevenheden met de aanwezige structuurlijnen en de hiermee in verband staande concentraties van bebouwing. Immers de bebouwing vormt vaak een verband met voornoemde zaken. Een ander aspect is de leeftijd van de bebouwing, omdat hieraan veel kenmerkende eigenschappen zijn te herkennen. Een derde aspect is het te verwachten aantal initiatieven en de impact ervan op de omgeving, waardoor een apart gebied kan worden benoemd. Om te komen tot een typering van de landschappelijke gegevenheden en de leeftijd van bebouwing volgt hierna een korte schets van de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.

4.2 Beschrijving gemeente

Ontstaansgeschiedenis

Rond 2500 voor Christus bestond het noorden van Groningen nog uit waddengebied. Daarna groeide door veenvorming en aanslibbing het land aan. Van 1000-600 voor Christus trad een transgressiefase (periode van stijging van de zeespiegel) op, waarin door sedimentatie een langgerekte boogvormige kwelderwal werd gevormd. Deze kwelderwal loopt van Adorp via Warffum naar Usquert en buigt dan in zuidelijke richting af via Rottum, Kantens en Middelstum. Binnen deze kwelderwal lag een lagergelegen middengebied, dat bij latere transgressiefasen regelmatig overstroomde. Ten oosten van de kwelderwal bevond zich de Fivelboezem, het mondingsgebied van de rivier de Fivel in de Waddenzee. Rond het begin van de jaartelling was deze oude kwelderwal aangegroeid tot een omvang die in het westen Eenrum en in het oosten Oldorp omvatte.

Tot de eerste bedijkingen rond 1100 stond Noord-Groningen onder invloed van de zee. Transgressiefasen werden afgewisseld door regressiefasen (perioden van betrekkelijke rust met weinig overstromingen). Het resultaat hiervan is een landschap dat uit zeeklei bestaat, variërend van zandige klei tot zware zeeklei. Over het ingepolderde deel hiervan is opnieuw een dek van klei afgezet. De Fivelboezem slibde geleidelijk dicht. Dit later aangeslibde land ligt, evenals het binnen de kwelderwal gelegen gebied, lager dan de kwelderwal. Het aanslibben van kwelderland buiten de eerste dijken zette zich voort, waardoor dit gebied in de achttiende en negentiende eeuw kon worden ingepolderd. Deze polders liggen in het algemeen iets hoger dan het oude land, dat bovendien is ingeklonken.

Bewoningsgeschiedenis

De eerste bewoners in het gebied van de huidige gemeente Eemsmond vestigen zich waarschijnlijk rond 600 voor Christus op de kwelderwal. Deze is dan zo hoog opgeslibd, dat hij voor bewoning geschikt is. De transgressiefase die optreedt tussen 500-50 voor Christus noodzaakt de bewoners tot het ophogen van hun woonplaatsen, waardoor wierden ontstaan: onder andere Warffum, Usquert, Kantens en Rottum. Door de toenemende bevolkingsdruk en voortdurende opslibbing, breidde de bewoning zich later ook over de lagere delen van het gebied uit, onder andere in oostelijke richting. Zo ontstonden vanuit de oude nederzettingen zogenaamde dochternederzettingen: Eppenhuizen, Startenhuizen en Zandeweer. In het lage middengebied ten westen van de kwelderwal ontstond op een oeverwal de wierde Stitswerd.

Om zich tegen de overstromingen van de zee te beschermen, ging men vanaf circa 1100 dijken aanleggen. Een van de eerste dijken is de Oude Dijk, een zeedijk die de gehele Groningse kust omvatte en nu grotendeels is verdwenen. Met de aanleg van deze dijk werd ook een begin gemaakt met de inpoldering van de Fivelboezem. Een gevolg hiervan was dat er problemen kwamen met de afwatering van het gebied. Oorspronkelijk vond de afwatering plaats via een systeem van west naar oost lopende prielen die het water naar de Fivelboezem afvoerden. Een deel van dit natuurlijke afwateringssysteem is in het huidige stelsel van maren en tochten bewaard gebleven. Door het dichtslibben en bedijken van de Fivelboezem kon het water niet meer naar de voormalige zeeboezem worden afgevoerd. Halverwege de vijftiende eeuw vond dan ook een omkering van de stroomrichting plaats. Tevens werden er enkele waterwegen voor een betere afwatering bij gegraven.

In 1717 breken als gevolg van de Kerstvloed over de gehele kustlijn de dijken door. Deze worden hersteld en verzwaard, waarbij het traject vanaf Pieterburen naar het oosten toe, meer naar buiten wordt verlegd. Hierdoor komen de Uiterdijkse Landen (nu genoemd Oostpolder en Uithuizerpolder) binnen de zeewering te liggen.

In het navolgende komen de beschrijvingen van de afzonderlijke dorpen op alfabetische volgorde aan bod.

DOEKEGAT
Eemspolder
Uithuizerpolder
Oostpolder
Noord
polder
Uithuizen
Uithuizen
Uithuizermeeden
Roodeschool
Usquert
Warffum
Zandewer
Kantens
Gemeente Eemsmond

DOODSTIL

Doodstil ligt aan het Boterdiep. Het dorp is niet agrarisch van oorsprong, maar is ontstaan op een knooppunt van verkeer. In dit geval de kruising van een waterweg met een verbinding over land. De til (=brug) over het Boterdiep zorgt voor een doorgaande verbinding van Kantens en Rottum naar Zandeweer en Eppenhuizen. Doodstil bestaat uit lintbebouwing die zich uitstrekt langs een kruisvormig wegenstelsel, gevormd door de trekweg langs het Boterdiep, met haaks daarop de weg naar Zandeweer en de weg richting Rottum. Het dorp is pas in de loop van de negentiende eeuw tot ontwikkeling gekomen.

Omstreeks 1850 is nog amper sprake van een dorp. Er staat dan een enkele boerderij en een woning. In de tweede helft van de negentiende eeuw vindt langs het Boterdiep een kleine uitbreiding plaats. In de eerste helft van de twintigste eeuw breidt de bebouwing langs het Boterdiep zich verder uit, terwijl ook langs de uitvalswegen wordt gebouwd.

EPPENHUIZEN

Eppenhuizen is een zogenaamde dochternederzetting, die vanuit de oudere wierdendorpen in de voormalige Fivelboezem werd gesticht. De kerk van Eppenhuizen staat op een verhoogd terrein. Het dorp zelf bestaat uit lintbebouwing aan de slingerende Eppenhuizerweg.

Voor 1850 bestaat Eppenhuizen uit slechts enkele woningen, boerderijen en de dorpskerk. In de tweede helft van de negentiende eeuw komt het dorp enigszins tot ontwikkeling. Na 1900 heeft het dorp zich nauwelijks nog uitgebreid, wel is de bestaande bebouwing vernieuwd of vervangen.

KANTENS

Kantens is van oorsprong een radiair wierdendorp op de kwelderwal. De wierde wordt aan de oostkant begrensd door het Boterdiep. Centraal op de wierde staat de Nederlands hervormde kerk uit de twaalfde eeuw. Deze kerk is in de dertiende eeuw vergroot. De toren met steunbeer stamt uit de zeventiende eeuw. Rondom de forse kerk loopt een ringweg, terwijl aan de voet van de wierde een tweede ringweg loopt. Deze tweede ringweg vormt tevens een deel van de trekweg langs het Boterdiep. Tussen beide ringwegen lopen enkele radiale wegen die voor een straalsgewijze indeling van de wierde zorgen. De meeste dorpsbebouwing bevindt zich op de wierde met uitlopers langs het Boterdiep.

Voor 1850 is alleen de oostelijke helft van de wierde bebouwd. De bebouwing concentreert zich langs drie radiale wegen: Molenweg, Kerkstraat en Poelestraat en aan de Langestraat, de ringweg c.q. trekweg langs het Boterdiep. Aan de overzijde van het Boterdiep bevinden zich enkele boerderijen. De panden aan de radiale wegen staan direct aan de verharding, op ruime kavels met veel groen ertussen. De bebouwing aan de Langestraat bevindt zich eveneens direct aan de verharding, maar staat veel dichter op elkaar waardoor zij een meer gesloten

straatbeeld vormt. Deze oudste bebouwing van het dorp is in het algemeen bescheiden van schaal en heeft een bouwlaag met kap. In de tweede helft van de negentiende eeuw verandert er maar weinig. Behalve vervanging van de bestaande bebouwing doet zich slechts een lichte verdichting van de bebouwing op de wierde voor. Langs het Boterdiep wordt in zuidelijke richting een aanzet gegeven tot lintbebouwing. In de eerste helft van de twintigste eeuw breidt het dorp zich veel sterker uit dan in de voorgaande periode. De westelijke helft van de wierde wordt nu ook bebouwd en in het noorden komt een kleine uitbreiding tot stand. De lintbebouwing langs het Boterdiep wordt verder aangevuld en aan de uitvalswegen richting Eppenhuizen en Stitswerd worden woningen neergezet. Na 1945 is ten zuidwesten van de wierde een kleine nieuwbouwwijk tot stand gekomen.

OLDENZIJL

Oldenzijl ligt aan een voormalige dijk in de Fivelboezem uit de twaalfde eeuw. De naam van het dorp duidt op de (vroegere) aanwezigheid van een sluis. Deze diende er waarschijnlijk voor om het overtollige water op de Fivelboezem te lozen. Het dorp bestaat in feite uit twee delen. In het westen ligt een concentratie langs twee haaks op elkaar staande wegen, terwijl in het oosten bij de brug over het Uithuizermeedstermaar nog enige bebouwing voorkomt: Paapstil.

Voor 1850 bestaat de bebouwing uit een school, een kerk (eind twaalfde eeuw) en enkele woningen en boerderijen. In de tweede helft van de negentiende eeuw komen er enkele eenvoudige (arbeiders)woningen en boerderijen bij. De bebouwing blijft qua aantal echter beperkt en de twee delen groeien, ook na 1940, niet naar elkaar toe.

OOSTEINDE

Oosteinde ligt ten oosten van Roodeschool en is ontstaan in de in 1718 ingepolderde Uiterdijkse Landen. Op de landkaart van J. Kuyper uit 1867 wordt dit dorp nog Buitendijks-Oosteinde genoemd. Het bestaat dan uit een oost-west lopende straat met haaks daarop een straat richting polder.

Voor 1850 bestaat Oosteinde uit een kerk (1846), een molen, enkele woningen en boerderijen. Deze bebouwing is voornamelijk gesitueerd aan de weg naar de polder. Na 1850 wordt de weg tussen Roodeschool en Oosteinde verhard waarna ook hier bebouwing ontstaat. Verder vindt er in de tweede helft van de negentiende eeuw nog enige uitbreiding plaats aan de weg naar de polder in de vorm van landarbeiderswoningen en een enkele winkel.

OOSTERNIELAND

Oosternieland is in de veertiende eeuw ontstaan uit een dijk in de Fivelboezem. Het dorp bestaat uit twee haaks op elkaar staande straten. De noord-zuid lopende straat ligt op de voormalige dijk en loopt in zuidelijke richting naar Zijldijk. De andere straat vormt de verbinding met Oldenzijl. Beide straten zijn vrij ruim bebouwd met af en toe lege stukken tussen de bebouwing.

Voor 1850 bestaat Oosternieland uit een kerk, een school, enkele woningen en boerderijen. De meeste bebouwing bevindt zich aan weerszijden van de weg naar Zijldijk. Tussen 1850 en de Tweede Wereldoorlog breidt het dorp zich iets uit met woningen en boerderijen. Hiervan worden de meeste voor 1900 gebouwd.

OUDESCHIP

Oudeschip ligt aan de Middendijk in de Uiterdijkse Landen. Het wordt voor het eerste genoemd in 1820. Oudeschip is volgens de overlevering ontstaan na het aanspoelen van een schip, dat over de dijk werd gehaald en bewoond.

Voor 1850 bestaat het dorp uit twee delen. In het westen is er een concentratie aan een noord-zuid lopende weg in de polder. In het oosten is wat bebouwing langs de dijk. De bebouwing bestaat uit een korenmolen, enkele huizen en boerderijen. Tussen 1850 en de Tweede Wereldoorlog groeien beide delen naar elkaar toe. Parallel aan de weg langs de dijk ontstaat een tweede weg waarlangs in deze periode wordt gebouwd. De uitbreiding bestaat uit enkele tientallen woningen, die over het algemeen vrij eenvoudig van aard zijn. Verder komen er een paar winkels, boerderijen, een smederij en een school bij.

ROODESCHOOL

Roodeschool ligt ten noordoosten van Uithuizermeeden in de Oostpolder. Na de indijking van deze polder in 1718 nam de bevolking hier toe en achtte het kerkbestuur van Uithuizermeeden het noodzakelijk dat er een school kwam. In 1730 werd de zogenaamde Roode School gebouwd, waaraan het dorp zijn naam ontleent.

Voor 1850 bestaat Roodeschool uit twee delen. In het westen staat enige bebouwing langs de oost-west lopende weg richting Uithuizermeeden. Iets meer naar het oosten bevindt zich langs deze weg de tweede concentratie bebouwing onder de naam Hooilandseweg. In de tweede helft van de negentiende eeuw komt alleen het westelijke deel tot ontwikkeling en vindt een forse uitbreiding van het aantal woningen plaats. Het dorp ontwikkelde zich als een woonplaats voor arbeiders die bij de boeren in de polders werkten. De belangrijkste reden dat het westelijke deel wel en het oostelijke deel niet tot ontwikkeling kwam, is waarschijnlijk het feit dat in 1893 in het westen de spoorlijn Sauwerd-Roodeschool werd aangelegd. In de eerste helft van de twintigste eeuw vindt vooral verdichting plaats binnen de bestaande structuur. Verder vindt uitbreiding plaats aan de noordzijde van de Hooilandseweg, bij de spoorlijn.

ROTTUM

Rottum is van oorsprong een radiaire wierde op de kwelderwal. In de dertiende eeuw werd door monniken van de benedictijner orde in Rottum het klooster Sint Juliana gesticht. De benedictijnen verwierven in de loop van de tijd een uitgebreid grondbezit. In 1658 werd het klooster vanwege bouwvalligheid gesloopt.

Door de stichting van het klooster op de top van de wierde is de oorspronkelijke indeling van de wierde verdwenen. Rottum is dan ook een van de weinige radiaire wierden waar de rondweg is verdwenen en alleen de radiale paden nog aanwezig zijn. Deze paden vormen een driehoekig stratenpatroon, waaraan de dorpsbebouwing is gesitueerd. Het dorp heeft zich sinds 1850 nauwelijks uitgebreid. De bestaande bebouwing wordt vervangen of verbouwd. Wel zijn er, ten zuidoosten van de dorpskern, een aantal boerderijen bij gebouwd.

STITSWERD

Stitswerd is een wierdendorp gelegen op een oeverwal in het lage middengebied van de kwelderwal. De meeste bebouwing dateert al van voor 1850, is vrijstaand gelegen en eenvoudig van aard. Na 1850 breidt het dorp zich nauwelijks uit. Er komen slechts enkele woningen aan het haventje bij. Bestaande panden worden vervangen of aangepast.

UITHUIZEN

Het dorp Uithuizen, in de tiende eeuw gesticht door bewoners van de nabijgelegen wierde Oldorp, ligt op een kwelderwal. Ten noorden van het dorp heeft de oude dijk gelopen. In het zuidoosten was een haventje aan het Boterdiep. Dit is na 1940 gedempt en vervangen door de huidige Blink (parkeerruimte, nieuwbouw en straat). Van de oorspronkelijk zeven borgen, resteert er één, de Menkemaborg ten oosten van het dorp.

Uithuizen is uitgegroeid tot een van de grootste dorpen in het noorden en heeft als zodanig een belangrijke verzorgende functie voor de omgeving. De hoofdstructuur van het dorp wordt gevormd door twee evenwijdig aan elkaar, oost-west lopende straten: de Hoofdstraat-West en de Schoolstraat.

Voor 1850 is de bebouwing voornamelijk geconcentreerd aan weerszijden van de Hoofdstraat-West en de Hoofdstraat-Oost. Ook bij het haventje komt wat bebouwing voor. Veel van de oorspronkelijke bebouwing is door afbraak en nieuwbouw verdwenen. In de tweede helft van de negentiende eeuw wordt aan de Schoolstraat gebouwd en

wordt het gebied tussen de Hoofdweg-West en de Schoolstraat opgevuld. Ook aan de uitvalswegen naar de polders wordt gebouwd. In het centrumgebied ontstaat een vrijwel aaneengesloten bebouwingsbeeld, waarbij de panden meestal direct aan de verharding liggen; hierdoor krijgt de dorpskern een stedelijk karakter. In 1893 wordt ten noorden van het dorp een spoorlijn aangelegd. Langs deze spoorlijn komt een weg te liggen, evenwijdig aan de Schoolstraat en de Hoofdstraat-West, waardoor het dubbele stratenpatroon drievoudig wordt. In de eerste helft van de twintigste eeuw treedt een verdere verdichting van de kern op. Het gebied tussen de Schoolstraat en het spoor wordt voor een groot deel opgevuld. Ook langs de uitvalswegen wordt de bebouwing uitgebreid. Na de Tweede Wereldoorlog wordt ten noorden van de spoorlijn een bedrijventerrein aangelegd en komen in het zuiden nieuwbouwwijken tot stand.

UITHUIZERMEEDEN

Het aangeslibde gebied ten oosten van Uithuizen werd door inwoners van Uithuizen gebruikt als hooi- of weiland (zogenaamde “meden”). Zowel naar het noorden als naar het oosten vond steeds meer aanslibbing plaats, zodat omstreeks 1250 de zelfstandige parochie Uithuister Meeden met kerk wordt gesticht. Het dorp heeft een langgerekte structuur en ligt aan weerszijden van de weg Uithuizen-Roodeschool. Ten westen van het dorp bevindt zich de achttiende-eeuwse Rensumaborg.

De oudste bebouwing bevindt zich in het zuiden bij de dertiende-eeuwse kerk. Nog voor 1850 komt aan de hoofdstraat lintbebouwing tot stand. Ook langs de Oude Dijk, die ten noorden van de borg loopt, staat enige bebouwing. In de tweede helft van de negentiende eeuw vindt verdere verdichting plaats langs de Hoofdstraat, waardoor een meer aaneengesloten lint ontstaat. De aanleg van de spoorlijn in 1893 zorgt voor doorbreking van het patroon van lineaire bebouwing. Na 1900 treedt verdere komvorming op door de aanleg en bebouwing van de Bergsmaweg ten zuiden van het spoor. Na de Tweede Wereldoorlog is het gebied ten noorden van het spoor en ten oosten van de Hoofdstraat opgevuld met nieuwbouwwijken.

USQUERT

Usquert is voor het begin van de jaartelling ontstaan als een radiaire wierde op een kwelderwal. Van oorsprong is Usquert naast een landbouwnederzetting ook een vissersdorp. Voor de inpoldering van de Uiterdijkse Landen in 1718 lag het dorp direct aan de Waddenzee, waartegen het beschermd werd door de Oude Dijk.

Voor 1850 is de bebouwing op de wierde geconcentreerd langs de ringweg (Raadhuisstraat, Boermanjeweg, Schoolstraat en Hoofdstraat). Buiten de wierde bevinden zich nog enkele woningen ten zuiden van de Oude Dijk, bij het haventje en langs de uitvalswegen. In de tweede helft van de negentiende eeuw wordt een aantal nieuwe straten aangelegd op de wierde. Aan de zuidkant van het dorp wordt in 1893 een spoorlijn aangelegd. Aan de andere kant van de spoorlijn komt het gebied bij de haven tot ontwikkeling. Verder vindt in deze periode verdichting plaats langs de uitvalswegen richting Warffum en Uithuizen en aan de weg naar de polder. Na 1900 groeit Usquert uit tot een welvarend dorp. Er vindt vooral uitbreiding plaats langs de uitvalswegen en in het zuiden van het dorp. Na de Tweede Wereldoorlog werden aan de oostzijde van Usquert nieuwbouwwijken gebouwd.

WARFFUM

Het dorp ligt op het noordelijke uiteinde van de oude kwelderwal, waarbij de oude kern op een rechthoekige wierde ligt. De hoofdstructuur bestaat uit parallel aan elkaar gelegen straten, die in noord-zuidrichting lopen. Deze structuur is dusdanig bewaard gebleven dat de oude kern is aangewezen als beschermd dorpsgezicht.
Aan de noordzijde van het dorp loopt het traject van de Oude Dijk, in het zuiden ligt het haventje van het Warffumermaar. Langs de westelijke wierdenrand is na de aanleg van de Noordpolder een afwaterings- en scheepvaartkanaal gegraven dat aansluit op het Warffumermaar (Noordpoldervaart).

Na 1850 vindt een sterke groei in de woningvoorraad plaats, enerzijds door verdichtingen in de oude kern, anderzijds door lineaire uitbreidingen. Na 1900 wordt de bebouwing verder aangevuld langs bestaande wegen. Omstreeks 1933 wordt Helpman aangelegd, twee straten met landarbeiderswoningen. De woningen zijn opgetrokken uit helderrode strengperssteen, eenvoudig gedetailleerd met een grote overeenkomst in hoofdvorm. Ze liggen op diepe kavels, waardoor de twee straten een groene indruk geven. Het gebied wordt gewaardeerd vanwege bijzondere stedenbouwkundige waarden.

ZANDEWEER

Zandeweer ligt in de voormalige Fivelboezem nabij het Uithuizermeedstermaar. Nabij Zandeweer hebben drie borgen gestaan, waarvan de laatste in 1811 werd afgebroken.

Zandeweer is ontstaan op een knooppunt van verkeer, in dit geval bij een kruising van landwegen. Naar het zuiden loopt de weg naar Kantens, naar het westen loopt de weg naar Doodstil en naar het oosten is een verbinding met Eppenhuizen.

Voor 1850 bestaat Zandeweer overwegend uit lintbebouwing aan twee haaks op elkaar staande straten, de Hoofdstraat en de Poelweg. Na 1850 vindt voornamelijk uitbreiding plaats aan weerszijden van de wegen naar Doodstil en Eppenhuizen.

4.3 De criteria

Vanaf de volgende pagina beginnen de beschrijvingen en criteria per gebied.
De gebiedsindeling die hierbij wordt gehanteerd, is als volgt:

Bebouwing in open landschap

1. Dijkenlandschap
2. Wierdenlandschap

Bebouwing in de kernen

3. Oude kernen
4. Bebouwing langs uitvalswegen
5. Vooroorlogs geplande bebouwing
6. Naoorlogs geplande bebouwing
7. Bedrijventerreinen
8. Groene restgebieden

Bijzondere gebieden

9. Lintbebouwing Oude Dijk
10. Wadwerderweg beschermd dorpsgezicht
11. Warffum beschermd dorpsgezicht
12. Borgen
13. Eemshaven - westzijde
14. Eemshaven - oostzijde

Dijkenlandschap (1)

Analyse gebied

Algemeen

Het deelgebied Dijkenlandschap loopt in de gemeente Eemsmond van de Noordpolder in het westen tot aan de Eemsmonding in het oosten.

Vanaf de Noordpolder loopt de westgrens naar Wadwerd. Na Wadwerd volgt de grens de lijn De Streek, Tolhoes en Hefswalsterweg. Vanaf Hefswal passeert de grens Roodeschool noordelijk (verlengde van Greedeweg) en volgt daarna de loop van de Groote Tjariet in noordelijke richting. Het laatste deel van de zuidelijke grens loopt vanaf de kruising van de Groote Tjariet en de Eemsdijk via de noordrand van Nooitgedacht en Polen naar de Eems. Aan de noordzijde vormt de Waddenzee de grens.

Het belangrijkste kenmerk van het gebied is de openheid. Er is beplanting, maar deze staat voornamelijk rond erven. Een ander kenmerk is de duidelijk waarneembare noord-zuidgerichte verkaveling in het landschap met haaks daarop oude zeedijken. Het gebied is in gebruik als akkerbouwgebied.

Ruimte

Openheid en een grootschalige opstrekkende verkaveling kenmerken het gebied. De kwaliteit van het gebied wordt mede sterk bepaald door de aanwezige bebouwing, waarbij zowel de plaatsing, de vorm als de opmaak van het gebouw van belang is voor de kwaliteit. De wegen volgen het verkavelingspatroon. Voor het overgrote deel is het gebied onbebouwd. Verder geldt: hoe noordelijker, hoe minder bebouwing. De afmetingen van de kavels, de afstanden tussen de oude dijken en tussen de aanwezige bebouwing onderling en het ontbreken van een structurele beplanting langs wegen zorgen voor het grootschalige karakter. Binnen het gebied concentreert de aanwezige bebouwing zich op erven.

In de ligging van de erven in het landschap kunnen twee vormen worden onderscheiden. Enerzijds is er de aan een oude kwelderrug gekoppelde bebouwing (‘clustering’), zoals bij Wadwerd en Valom, anderzijds is er de bebouwing die onregelmatig in het landschap ligt, gekoppeld aan het agrarisch gebruik van de kavels, zoals ten noorden van Wadwerd. Bij de plaatsing op de kwelderruggen leidt dit tot een plaatsing van gebouwen en erven op de koppen van kavels. In de tweede vorm ligt de bebouwing midden op de kavel en is deze slechts bereikbaar door semi-openbare noord-zuidwegen. De aanwezige bebouwing langs deze wegen kan, gelet op de afstanden en de openbaarheid van de wegen, alleen van grotere afstand worden waargenomen. Wel volgt de hoofdrichting van de erven de hoofdrichting van het landschap. Dit benadrukt de sterke samenhang tussen bebouwing en landschap.

Bebouwing

De agrarische bebouwing staat op rechthoekige erven, enigszins teruggelegen van de weg. De erven worden omgeven met bomen.
Een erf bestaat uit een woonhuis en schuren/stallen. In de verhouding en de plaatsing hebben het woondeel en de schuren/stallen een vaste verhouding. Het schuurdeel is groter dan het woondeel, maar beide zijn traditioneel altijd aan elkaar verbonden. Het woondeel staat aan een van de uiteinden van het bedrijfsgebouw, in de lengterichting van het bedrijfsdeel. In een zeer aanzienlijk aantal gevallen vormen het bedrijfsdeel en het woondeel één geheel, zeker bij historische gebouwen (een meervoudige bouwvorm).

Dijkenlandschap (1)

Het hoofdcomplex staat solitair op de kavel. In de loop van de tijd is dit vaak aangevuld met nieuwe gebouwen waardoor binnen het erf een cluster van gebouwen is ontstaan. Bij een meer afgelegen ligging oriënteert het hoofdcomplex zich met de schuren op de naastgelegen semi-openbare weg (functioneel). Langs meer openbare hoofdwegen oriënteert het woondeel zich op de weg, wat overigens ook een functionele reden heeft, omdat de schuren dan op het land zijn gericht.
Zowel het woondeel als het bedrijfsdeel heeft een kap. De schuren/stallen hebben overwegend een laag aflopend dak met aan de korte zijden een klein dakschild. Het woonhuis kan dezelfde kapvorm en kaprichting hebben. Door de andere kapvorm, kaprichting en het grotere aantal lagen kan de verzelfstandigde positie van het woondeel worden benadrukt. Bedrijfsgebouwen die aan het bestaande complex zijn toegevoegd, staan met de langszijde evenwijdig aan de bestaande schuren/stallen. Nieuwere schuren hebben een duidelijk afwijkende vorm, wat afbreuk doet aan de kwaliteit van het gebied.

Woningbouw
Er komt nauwelijks woningbouw in het gebied voor. De woningen die er voorkomen, zijn kleinschalig. Vaak zijn dit (oudere) arbeiderswoningen of Groninger dwarshuizen. De kleinschalige bebouwing ligt aan de grotere doorgaande wegen en staat slechts op korte afstand van de weg. Het volume bestaat uit één laag met een kap.

Aanzicht en opmaak
Tussen de boerderijen onderling kunnen grote verschillen zitten in detaillering, van zeer sober tot zeer rijk, maar de zorgvuldigheid is altijd aanwezig. Rijker gedetailleerde boerderijen zijn uitgevoerd met pilasters, kroonlijsten, bogen met sluitstenen boven de ramen en verbijzonderde lateien. Eenvoudiger uitgevoerde woonhuizen kennen vaak nog wel verbijzonderingen van de daklijsten en boeiboorden. De detaillering van bedrijfsgebouwen is vaak eenvoudig, slechts in enkele gevallen is bijvoorbeeld de topgevel of de makelaar verbijzonderd.

In het materiaalgebruik zit meer eenduidigheid. Voor de woonhuizen van boerderijen wordt gebruikgemaakt van hout, metselwerk en keramische pannen. Voor kozijnen en deuren is hout het gebruikelijke materiaal. Voor de gevel en het dak zijn respectievelijk metselwerk en keramische pannen gebruikelijk. In beperkte mate wordt pleisterwerk toegepast als gevelbekleding. Oudere landhuisjes en arbeiderswoningen kennen eenzelfde materiaalgebruik. Oudere bedrijfsgebouwen van boerderijen zijn overwegend sober uitgevoerd: metselwerk voor de muren en dakbeplating als eterniet en asbest. Voor nieuwere bijgebouwen is dit staalplaat.

Voor kleinschalige woonhuizen zijn aardetinten voor het metselwerk en lichte kleuren als wit en okergeel voor de kozijnen gebruikelijk, maar ook de combinatie donkergroen met wit of okergeel komt voor. Van oudsher vallen de bedrijfsgebouwen door hun gedekte kleurstelling meer samen met de aardkleuren van het landschap. Alleen delen die men mooi vond, zoals de woonhuisvilla´s, mochten echt gezien worden. Deze kregen onder invloed van mode aan het eind van de negentiende eeuw soms de kleur wit. Schuren nooit. Voor de bedrijfsgebouwen worden gedekte kleuren als grijs en zwart voor de dakbedekking en aardetinten voor het metselwerk gebruikt. Voor de deuren van bedrijfsgebouwen zijn lichtgroen en donkerrood

Dijkenlandschap (1)

gangbaar. Voor nieuwere bedrijfsgebouwen wordt wel van afwijkende kleuren gebruikgemaakt. Gebruik van lichte of felle kleuren doet afbreuk aan de kwaliteit van het gebied. Beter zou het gebruik van gedekte kleuren zijn, zoals donkergroen.

Beplanting
Het gebied is zeer open van karakter. Er is vrijwel geen beplanting in het gebied, behalve rond agrarische complexen en in enkele kleine linten. Pas de laatste tijd is sprake van toevoeging van bebouwing zonder beplanting en andersom ook van beplanting op plekken waar geen gebouw staat.
Kenmerkend is een carré van bomen rondom het historische erf. De bebouwing ligt binnen dit carré en doorsnijdt de houtsingel niet. De erfbeplanting markeert de ligging van een agrarisch complex in het landschap en is sterk bepalend voor de beeldkwaliteit, omdat de relatie tussen gebouw en openbare ruimte voor een belangrijke deel afhankelijk is van de aard van de beplanting.
Belangrijk gegeven daarbij is dat het juridische erf, zoals dat in het bestemmingsplan is aangegeven, veelal groter is dan het fysieke erf dat is omgeven door beplanting. Dat betekent dat bij nieuwe toevoegingen op het (juridische) erf, de groenstructuur kan worden doorbroken of gebouwen buiten de beplanting kunnen komen te staan.

Waardering

De bebouwing neemt in het gebied slechts een bescheiden plaats in, maar speelt wel degelijk een belangrijke rol in het benadrukken van de herkenbare kwaliteit van het gebied. De (nog steeds) sterke clustering van bebouwing op de erven en de plaatsing van gebouwen binnen de hoofdrichting van de verkaveling dragen bij aan het behoud van de karakteristieken van het gebied.

Wel staat de ruimtelijke kwaliteit op het vlak van kleurstelling, hoofdvorm en afmetingen onder druk. De kleurstelling van (nieuwe) bijgebouwen wordt gevarieerder. Het oorspronkelijke kleurgebruik is donker, maar in toenemende mate worden heldere kleuren als geel, maar ook wit en turquoise toegepast. Door de openheid van het landschap zijn deze grote(re) geveloppervlakken in veel gevallen goed zichtbaar. Met name de lichtere kleuren vormen dikwijls een groot contrast met de meer gangbare, donkere kleuren. Middels kleuren willen mensen ook hun individuele woning verfraaien. Hierbij geldt hetzelfde als bij de bedrijfsgebouwen. Werken met donkere kleuren kan bijdragen aan een zorgvuldige inpassing in het ruimtelijke beeld.
In toenemende mate vallen nieuwe bedrijfsgebouwen op door hun afwijkende vorm en doordat ze groter zijn dan de toch al niet kleine oude gebouwen. De nieuwe bedrijfsgebouwen volgen dikwijls wel de hoofdrichting van de reeds aanwezige gebouwen, maar vallen toch op door hun lengte en positie; ze steken als het ware uit ten opzichte van de al bestaande gebouwen. Verder vraagt de materialisatie en kleurstelling van mestsilo's om aandacht.

Verder zijn binnen het gebied vanaf de openbare weg niet altijd even verzorgde achterkanten zichtbaar. Dit wordt in de meeste gevallen veroorzaakt door de verlegging van het wegtracé (zoals bij Usquert en Wadwerd). De oorspronkelijke doorgaande weg wordt op korte afstand vervangen door een nieuwe weg waardoor de hoofdweg niet meer aan de voorzijde, maar aan de achterzijde komt te liggen. Dit werkt het beeld van verrommeling sterk in de hand. Met behulp van welstand is aan de achterkanten van de bebouwing maar in zeer beperkte mate iets te doen.

In het gebied staan de volgende rijksmonumenten:
- Streeksterweg 79, 81 en 103 (Usquert)
- Oudendijk 12 (Usquert)
- Emmaweg 5 (Uithuizen)
- Oudedijk 1 en 4 (Uithuizen)
- Hefwalsterweg 45 en 47 (Uithuizermeeden)
- Noordpolder 5 (Warffum)
- Noordpolder 9 (Warffum, familiebegraafplaats)
- Goliathpad 5 (molen) en 34 (beide in Uithuizermee den)

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op respecteren.

Het handhaven van een zekere basiskwaliteit en samenhang staat voorop. Het nu aanwezige ruimtelijke beeld vormt de leidraad, maar kan in de loop van de tijd worden vervangen door geheel nieuwe beelden en nieuwe ruimtelijke oplossingen.

Het voorkomen van lichte kleuren op grote oppervlakken en een consequente ordening van gebouwen op een erf zijn belangrijke aandachtspunten. Naast welstand dienen hiertoe ook bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen te worden ingezet. Een ander aandachtspunt is de hoofdvorm van nieuwe schuren die – binnen de praktische mogelijkheden daartoe – meer moet aansluiten op de historische vorm. Het gaat er dan met name om dat de nokhoogte, de dakhelling en de goothoogte meer overeenkomen met de oorspronkelijke vorm. Voor het behoud van waardevolle individuele, en mogelijk monumentale gebouwen wordt een monumentenbeleid ingezet.

Ten aanzien van de opbouw van de structuur van boerderijcomplexen wordt ook verwezen naar de paragraaf Erven/Boerderijcomplexen onder de objectgerichte criteria. Dezelfde criteria gelden ook voor volledig nieuwe erven.

Welstandscriteria - Dijkenlandschap

Plaatsing

- Waar dat aan de orde is, dient het doorzicht tussen de erven naar het achterliggende landschap te worden gehandhaafd
- Plaatsing van de bebouwing dient evenwijdig te zijn aan de hoofdrichting van de verkaveling
- Het woondeel dient zich aan een van de uiteinden van het bedrijfsgebouw te bevinden
- Bij een asymmetrische bouwvorm (doorsnede) dient de zijde met de hoogste goot op het erf (in plaats van op het buitengebied) te zijn georiënteerd
- Bij meerdere, al dan niet gekoppelde bouwvolumes, bij voorkeur het laagste volume aan de buitenzijde (zijde richting buitengebied)

Hoofdvorm

- Aan-, op-, uitbouwen en bijgebouwen die worden toegevoegd, dienen qua beeld ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw
- Er dient een afstemming in kapvorm, -helling en -richting te worden nagestreefd per erf
- Er dient een rustig beeld te worden bewerkstelligd, door de hoofdvorm en het dakvlak eenvoudig te houden (weinig plasticiteit)

Aanzicht en opmaak

- Kleur, materiaal en detaillering dienen aan te sluiten bij de karakteristieken van het hoofdgebouw en het landelijk gebied
- Het gebruik van plaatmateriaal als gevelbekleding is niet toegestaan, behalve bij bedrijfsgebouwen
- Lichte kleuren, zoals witte en lichtgele steen, zijn niet toegestaan als gevelmateriaal
- Gevels van woonhuizen dienen verticaal geleed te zijn
- Er dient een rustig beeld te worden bewerkstelligd, door onder andere één kleurstelling per gevel te gebruiken

LET OP:
Er gelden specifieke criteria voor nieuwe bedrijfsgebouwen op erven (boerderijcomplexen) en wijzigingen aan Oldambtster boerderijen, kop-hals-rompboerderijen en het Groninger dwarshuis. Deze criteria zijn weergegeven in hoofdstuk 5.

Wierdenlandschap (2)

Analyse gebied

Algemeen
Het grootste deel van Noord-Groningen bestaat uit wierdenlandschappen. Vanaf de zesde eeuw voor Christus vestigden zich mensen in Noord-Groningen. In eerste instantie vestigde men zich op de kwelderwallen en andere natuurlijke hoogten. Later werden de kwelderwallen verder opgehoogd waardoor de wierden ontstonden. Dit proces van ophogen ging door tot aan de middeleeuwen. Daarna werd begonnen met bedijking, omdat tot dan toe de natuurlijke hoogten en wierden de enige bescherming boden tegen hoog water. De wierden liggen verspreid in Groningen als kralen aan snoeren op de oude kwelderwallen en kreekruggen.

De wierdenlandschappen vormen géén aaneengesloten gebied in Noord-Groningen. Het zijn gebieden die zich kenmerken door een gelijke ontstaansgeschiedenis en daardoor ook door een groot aantal landschappelijke overeenkomsten. Maar de gebieden zijn evenzeer verschillend door bijvoorbeeld het verschil in grondgebruik en de ligging ten opzichte van de oude dorpskernen en stedelijke gebieden.

Het landschap (direct) om de wierden heeft een aantal specifieke kenmerken: een onregelmatige blokverkaveling, maren en een radiale verkaveling.

Men vestigde zich in het verleden op de van oost naar west lopende kwelders en op de oeverwallen van de rivieren en kreken in het gebied. Tussen het landschap en de aanwezige bebouwing zit derhalve een sterke samenhang. Op verschillende plekken in het gebied ontstonden door 'samenklontering' van huizen zogenaamde dorpswierden. Het wierdenlandschap in de gemeente heeft een verkaveling die het midden houdt tussen een onregelmatige blokverkaveling en een verkaveling met een regelmatiger karakter. Het gebied heeft overwegend een agrarische functie, met naar verhouding veel weideland. Het Boterdiep, de N46 en de Onderdendamsterweg maken nadrukkelijk onderdeel uit van het landschap.

Ruimte
Het landschap kenmerkt zich door een grote openheid. De kernen zijn compact bebouwd en uitgezonderd de beplanting langs wegen en rond erven ontbreekt beplanting vrijwel volledig. Verder is het gebied spaarzaam bebouwd. De weinige bebouwing die er is, ligt verstrooid in het gebied. Soms ligt de bebouwing direct langs de doorgaande weg, soms ligt de bebouwing vrij in het veld. Bebouwing is duidelijk gekoppeld aan het onregelmatige landschappelijke patroon.

De wierdendorpen in het gebied kenmerken zich van oorsprong door een harde overgang van bebouwde kom naar landschap, samenhangend met de hoogte van het landschap. Waar wierden in de loop van de tijd zijn uitgegroeid tot grotere dorpen is deze harde, heldere overgang van dorp naar landschap, samenhangend met de hoogte, niet (steeds) meer herkenbaar, mede doordat de inrichting van dorpsranden anders is dan in het verleden. De overgang van bebouwde kom naar landschap wordt daardoor meer diffuus en minder gebiedseigen.

Naast bebouwing in de kernen is sprake van verspreide, veelal agrarische bebouwing in het gebied. Door de koppeling aan de onregelmatige verkavelingsstructuur benadrukt de plaatsing van de bebouwing de onregelmatige opzet van het gebied. Door de onregelmatige ligging van erven is het niet goed mogelijk hieromtrent eenduidige uitspraken te doen.

Wierdenlandschap (2)

Bebouwing
Er is geen eenduidige uitspraak mogelijk voor de plaatsing van de bebouwing op de kavel (en het erf). De enige terugkerende karakteristiek is een enigszins teruggelegen positie van de bebouwing ten opzichte van de weg.

Kenmerkend is de clustering van gebouwen op een erf, waarbij het woondeel is verbonden met het bedrijfsgedeelte. Het woondeel staat aan een van de beide koppen van het bedrijfsgebouw en niet ernaast. Ook plaatsing van (nieuwe) bedrijfsgebouwen buiten de door bomen aangegeven erfgrens komt voor en is bepalend voor het beeld. Het woondeel kan geheel zijn geïntegreerd in het volume van de boerderij, maar kan ook een meer verzelfstandigde positie hebben. Zowel het woondeel als het bedrijfsgebouw heeft een kap.

Binnen het gebied staan op diverse plekken kleine arbeiderswoningen. Deze staan vaak direct aan de weg. In sommige gevallen is sprake van lintvorming, wanneer verschillende van deze kleine woningen direct aan de weg staan. De kleinere woningen hebben allemaal een kap, zijn merendeels evenwijdig aan de weg geplaatst en hebben hoofdzakelijk een zadeldak met een wolfseind.

Naast de direct aan de weg gelegen bebouwing komen ook veel boerderijen voor die als solitaire bebouwing vrij in het veld of langs (doodlopende) landwegen liggen. Qua karakteristiek verschilt de opbouw niet heel sterk van de meer zichtbare bebouwing direct aan de weg. Er is sprake van een clustering van gebouwen op een erf, waarbij het woondeel is verbonden met het bedrijfsgedeelte. Nieuwere schuren en stallen zijn dikwijls afwijkend geplaatst ten opzichte van de (historische) bebouwing.

Aanzicht en opmaak
In de detaillering tussen boerderijen en meer kleinschalige bebouwing kunnen grote verschillen zitten. Het algemene beeld op het vlak van detaillering is er een van soberheid.

Voor de woonhuizen van boerderijen wordt gebruikgemaakt van natuurlijke materialen: hout, metselwerk en keramische pannen. Voor kozijnen en deuren is hout het gebruikelijke materiaal. Voor de gevel en het dak zijn respectievelijk metselwerk en pannen gebruikelijk, maar ook pleisterwerk en rieten kappen komen voor. Oude landhuisjes en arbeiderswoningen kennen eenzelfde materiaalgebruik voor de verschillende onderdelen van de woningen: hout voor de kozijnen en deuren, metselwerk voor de gevel en pannen voor het dak. Oudere bedrijfsgebouwen van boerderijen zijn overwegend sober uitgevoerd: metselwerk voor de muren en plaatwerk voor de daken. Nieuwere bedrijfsgebouwen zijn vaak geheel in plaatwerk opgetrokken.

Voor woonbebouwing zijn aardetinten voor het metselwerk en lichte kleuren als wit en okergeel voor de kozijnen gebruikelijk, maar ook een combinatie van donkergroen en wit komt voor. Bij de bedrijfsgebouwen overheersen donkere gedekte kleuren, met name groen, maar ook donkerblauw en grijs. Voor daken wordt donkergrijs en zwart gebruikt. Voor nieuwere bedrijfsgebouwen is donkergroen de meest toegepaste kleur. Ook lichtere kleuren (grijs) en fellere kleuren (rood) komen voor, maar zijn niet wenselijk.

De nieuwe mestsilo's vallen dikwijls op door hun afwijkende vorm en kleurgebruik en door de plaatsing buiten het cluster op het erf. Als materiaal wordt beton of staalplaat toegepast, meestal gecombineerd met een wit, oranje of blauw afdekzeil.

Wierdenlandschap (2)

Beplanting
In het open wierdenlandschap komt beplanting vrijwel alleen voor gekoppeld aan de openbare weg, of gekoppeld aan de bebouwing op een erf. Beplanting versterkt daardoor de structuur van het landschap. Bovendien is beplanting mede sterk bepalend voor de beeldkwaliteit in het gebied, doordat beplanting cruciaal is in de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte. Kenmerkend is een carré van bomen rondom het historische erf. De bebouwing ligt binnen dit carré en doorsnijdt de houtsingel niet.

Belangrijk gegeven is dat het juridische erf, zoals dat in het bestemmingsplan is aangegeven, veelal groter is dan het fysieke erf dat is omgeven door beplanting. Dat betekent dat bij nieuwe toevoegingen op het (juridische) erf, de groenstructuur kan worden doorbroken of gebouwen buiten de beplanting kunnen komen te staan.

Waardering

De solitaire, niet eenduidig te definiëren ligging van de bebouwing verkleint de mogelijkheden om eenduidige uitspraken te doen over de ligging van de erven binnen het landschap. Tegelijkertijd benadrukt dit de hoge mate van samenhang tussen de bebouwing en het landschap; bebouwing ‘gaat op’ in het landschap. Het gebied heeft een bijzonder hoge landschappelijke waarde. Binnen het gebied concentreert de bebouwing zich op erven en bovendien hebben de erven zelf een compact karakter. In toenemende mate is een tendens ingezet waarbij nieuwe bedrijfsgebouwen buiten de erven staan. Hierdoor dreigt een verrommeling in het gebied te ontstaan die tevens de openheid onder druk zet. Deze negatieve dynamiek wordt versterkt door het ontbreken van nieuwe erfbeplanting rondom nieuwe bedrijfsgebouwen en door het toepassen van niet passende lichte en te felle kleuren. Gebiedseigen kleuren kunnen bijdragen aan het voorkomen, dan wel terugdringen van beeldverstorende situaties.

Verder vraagt de materialisatie en kleurstelling van mestsilo’s om aandacht.

Een aantal bouwwerken is als zeer waardevol aangemerkt en heeft daarom de status van rijksmonument. In het Hogeland staan of liggen de volgende rijksmonumenten:
- Westerhornseweg 13 en 18 (Wadwerd)
- Onderdendamsterweg 7 (Warffum)
- Kloosterweg 2 (Warffum, archeologisch monument)
- Wierde Kloosterwierde (in Warffum nabij het spoor, archeologisch monument)
- Rensumalaan 3 (Uithuizermeeden, borg)
- Kloosterwijtwerderweg 4 (Usquert, wierde en boerderij)
- Wierde Groot Bosch (ten zuiden van Streeksterweg in Usquert, archeologisch monument)
- Wierde Oldörp (tussen Moeshornweg en Heerdweg in Uithuizen, archeologisch monument)
- Bovenhuizen 8 en 10 (Uithuizen)
- Barmerweg 12 (Zandeweer)
- Doodstilsterweg 3 (Zandeweer)

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op respecteren.

Het handhaven van een zekere basiskwaliteit en samenhang staat voorop. Het nu aanwezige ruimtelijke beeld vormt de leidraad, maar kan in de loop van de tijd worden vervangen door geheel nieuwe beelden en nieuwe ruimtelijke oplossingen.

Ten aanzien van de opbouw van de structuur van boerderijcomplexen wordt ook verwezen naar de paragraaf Erven/Boerderijcomplexen onder de objectcriteria.

Welstandscriteria - Wierdenlandschap

Plaatsing

- Waar dat aan de orde is, dient het doorzicht tussen de erven naar het achterliggende landschap te worden gehandhaafd
- Waar aanwezig, dient de kleinschalige structuur te worden gehandhaafd
- Plaatsing van bebouwing dient te zijn gerelateerd aan de bestaande bebouwing
- Het erf moet als één geheel in het landschap herkenbaar zijn (dus geen open gaten tussen de bebouwing)

LET OP:
Er gelden specifieke criteria voor nieuwe bedrijfsgebouwen op erven (boerderijcomplexen) en wijzigingen aan Oldambtster boerderijen, kop-hals-rompboerderijen en het Groninger dwarshuis. Deze criteria zijn weergegeven in hoofdstuk 5.

Hoofdvorm

- Aan-, op-, uitbouwen en bijgebouwen die worden toegevoegd, dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw
- Er dient een afstemming in kapvorm en –helling te worden nagestreefd per boerderij
- Bedrijfsgebouwen uitgevoerd met zadeldak. Indien hiervan wordt afgeweken, dient het gebouw op een aanvaardbare wijze te worden ingepast
- Er dient een rustig beeld te worden bewerkstelligd, door de hoofdvorm en het dakvlak eenvoudig te houden (weinig plasticiteit)

Aanzicht en opmaak

- Kleur, materiaal en detaillering dienen aan te sluiten bij de karakteristieken van het hoofdgebouw en het landelijk gebied; hout (voor gevel, kozijnen en deuren), metselwerk en dakpannen in aardetinten, houtwerk in wit, donkergroen en okergeel
- Gevels van woonhuizen aan de openbare straat dienen een open karakter te hebben
- Gevels van woonhuizen zijn verticaal geleed
- Het gebruik van plaatmateriaal als gevelbekleding is niet toegestaan, behalve bij bedrijfsgebouwen
- Lichtgekleurde stenen (witte en lichtgele steen) zijn niet toegestaan als gevelmateriaal
- Kunststof dakranden en kozijnen zijn toegestaan, mits de profilering (nagenoeg) overeenkomt met de profilering van houten kozijnen
- De afmetingen van de detaillering van nieuwe dakgoten, boeidelen en daklijsten dienen te zijn gerelateerd aan het pand
- Er dient een rustig beeld te worden bewerkstelligd, door onder andere één kleurstelling per gevel te gebruiken

Oude kernen (3)

Analyse gebied

Algemeen

In veel dorpen in het gebied ontstaat al vroeg een kern, enerzijds door het groeperen van huizen op de wierde, anderzijds door de concentratie van bebouwing op een kruispunt van wegen en waterwegen. De oude kern wordt gekenmerkt door variatie in bouwvorm en leeftijd, van voor 1850 tot recente invullingen of vervangende nieuwbouw. Het gaat in hoofdzaak om particuliere bouw.

Met name in de grotere kernen komen naast woningen ook veel voorzieningen voor. Veel panden hebben gedurende hun bestaan verschillende functies vervuld. Vaak zijn deze aanpassingen ten koste gegaan van de architectonische kwaliteit en bij vervangende nieuwbouw is niet altijd goed aangesloten bij de schaal van de omgeving.

Ruimte

De ruimte bestaat uit een weg met aan weerszijden een trottoir en is vaak ontstaan op oude paden, wegen of kavelstructuren. De oorspronkelijke bebouwing is in hoofdzaak voor 1900 ontstaan. Op enkele locaties zijn invullingen of vervangende nieuwbouw gerealiseerd van jongere datum.

Plaatsing

De bebouwing staat in een enigszins verspringende rooilijn en grenst direct aan de weg of wordt gescheiden van de weg door een kleine voortuin. In sommige dorpen is de bebouwing dusdanig verdicht dat er weinig tot geen afstand tussen de woningen wordt gehouden, waarbij sprake is van een gesloten straatwand. In de kleinere kernen staat de bebouwing op ruime afstand van elkaar. Dit geldt overigens niet voor de wierdendorpen, die worden gekenmerkt door hun compacte verkaveling.

De bijgebouwen staan in hoofdzaak achter het hoofdgebouw. De hoofdrichting van de bebouwing is zowel evenwijdig aan de weg als haaks op de weg, afhankelijk van het woningtype.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

Omdat er in de loop van de tijd in de oude kernen veel vervangende bebouwing is gerealiseerd, kennen de omvang, het aanzicht en de opmaak onderling verschil. Dit verschil wordt sterk bepaald door de leeftijd en de bij die tijd passende bouwstijl.
De bebouwing bestaat voor het grootste deel uit één laag met kap, maar in de grotere plaatsen komen ook twee verdiepingen met kap voor. Op de begane grond bevindt zich dan vaak de winkel, terwijl daarboven wordt gewoond.

Terwijl de winkel vaak wordt herkend aan de meer transparante gevels, zijn de gevels van de woningen tamelijk gesloten. Over het algemeen werd rode baksteen toegepast (roodbruin voor oudere gebouwen en helderrood voor gebouwen uit de jaren dertig en veertig), maar ook gedeeltelijk of geheel wit gepleisterde gevels komen voor. De daken zijn voorzien van rode, roodbruine, grijze of zwarte pannen. De kozijnen en daklijsten zijn van hout en veelal wit geschilderd.

Waardering

Er is waardering voor de compacte manier van bouwen in het verleden en voor de variatie, zowel in ruimtelijk als in typologisch inzicht.

Beleidsintenties

Er geldt hier een beleid van respecteren, waarbij de plaatsing wordt gehandhaafd, de hoofdvorm wordt gerespecteerd en het aanzicht en de opmaak incidenteel kunnen worden gewijzigd.

Welstandscriteria - Oude kernen

Plaatsing

- Voorgevel in bestaande rooilijn
- Onderlinge afstand overeenkomstig
- Bijgebouwen achter het hoofdgebouw, niet zichtbaar vanaf de weg
- Hoofdrichting gerelateerd aan de weg of de kavel-richting

Hoofdvorm

- Enkelvoudige hoofdvorm
- Bij gebouwen met een grotere schaal dan de aangrenzende bebouwing dient de geleding te worden uitgevoerd in de schaal van de omringende bebouwing
- Gebouwen dienen weinig uitkragingen of inspringende delen te bevatten

Aanzicht en opmaak

- Stijl in samenhang met het bestaande
- Verticale geleding en openingen (onder andere ramen) in de gevel
- Rode tot roodbruine baksteen, wit gepleisterde geveldelen mogelijk
- Rode, grijze of zwarte dakpannen
- Detaillering en ornamenten van sober tot gemiddeld
- Woningen tamelijk gesloten gevels (verhouding muur raampartijen: meer muur). Bij voorzieningen / winkels is meer transparantie mogelijk (verhouding muur - raampartijen: meer raampartijen)

LET OP:
Er gelden specifieke criteria voor het Groninger dwarshuis en het Krimpenhuis. Deze criteria zijn weergegeven in hoofdstuk 5.

Bebouwing langs uitvalswegen (4)

Analyse gebied

Algemeen

Door de inpolderingen steeg de werkgelegenheid in de landbouw. Naast verdichting van de oude kern ontstond aan het eind van de negentiende eeuw lintbebouwing langs de uitvalswegen. In noordelijke richting vond dit plaats langs strakke polderwegen richting de Oude Dijk en in zuidelijke richting langs het Boterdiep en langs kronkelend verlopende wegen.

Ruimte

De ruimte bestaat uit een doorgaande asfaltweg met aan weerszijden trottoirs. In het lint zijn in hoofdzaak woningen gebouwd in de periode van 1880 tot heden.

Plaatsing

De bebouwing is per leeftijdsgroep in een strakke voorgevelrooilijn geplaatst, op enige afstand tot de weg. Dicht bij het centrum staan woningen soms direct op de weg. De onderlinge afstand tussen de woningen is vrij gelijkmatig, wat leidt tot een tamelijk gesloten straatwand. In kleinere dorpen en aan de randen is dit minder aan de orde. Soms zijn er doorzichten naar het achterliggende land mogelijk. Bijgebouwen staan in hoofdzaak achter het hoofdgebouw. De hoofdrichting van de woningen is zowel haaks op de weg alsook evenwijdig aan de weg en hangt af van het woningtype. Per leeftijdsgroep is hierin overeenkomst.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

Opvallend is dat er verschillende bouwstijlen uit de periode 1880 tot heden voorkomen. De verschijningsvorm van de woningen varieert daardoor, maar is per groep overeenkomstig. Nabij het centrum komt bijvoorbeeld het symmetrische type van rond 1900 veel voor. Deze kenmerkt zich door een schild- of wolfsdak met schoorstenen op de nok die evenwijdig aan de weg ligt. Bij de rijker gedetailleerde woningen worden speklagen of gevelbanden en versieringen boven de ramen en deuren aangetroffen. Ook zijn in die periode woningen gebouwd van het zogenaamde krimpjestype, met de nok loodrecht op de weg en een verticale raamverdeling. Bijzonder opvallend zijn de villa's die in het begin van de vorige eeuw werden gebouwd. Kenmerkend zijn de steile daken met hoge gootlijnen en de rijke detailleringen. Rond 1930 werden de woningen strakker. De gevels waren vaak van helderrode steen en schilddaken kwamen veel voor. Ook werd de overgang naar een horizontale raamvorm gemaakt. Soms hebben deze woningen details die verwijzen naar de Amsterdamse School. In die periode zijn zowel particuliere woningen alsook groepjes projectmatig gebouwde woningen ontstaan. Ook komen er in de linten platte bungalows uit circa 1960 voor en een aantal projectmatig gebouwde rijtjeswoningen met twee verdiepingen uit 1970.

Opvallend is dat de verschillende typen per groep zijn gebouwd. Binnen de linten staat een aantal sterk vernieuwde of recent gebouwde woningen, maar nergens is een sterk contrast met de oorspronkelijke stijl ontstaan. Oudere woningen zijn gebouwd in roodbruine baksteen met zwarte of grijze dakpannen. Delen van de gevels zijn soms wit gepleisterd. Woningen uit de jaren dertig zijn gebouwd van helderrode steen met grijze of zwarte pannen. De detaillering varieert van sober tot zeer rijk.

Waardering

Er is waardering voor veelal gave en oorspronkelijke bebouwing uit de verschillende tijdsperioden en voor de groepering per bouwstijl.

Welstandscriteria - Bebouwing langs uitvalswegen

Beleidsintenties

Voor de bebouwing van dit gebied geldt een beleid van respecteren, waarbij de plaatsing wordt gehandhaafd, de hoofdvorm wordt gerespecteerd en het aanzicht en de opmaak incidenteel kunnen worden gewijzigd.

Plaatsing

- Voorgevel in bestaande rooilijn van de groep
- Onderlinge afstand regelmatig
- Hoofdgebouw prominent op de weg gericht, bijgebouwen sterk terugliggend of achter het hoofdgebouw

Hoofdvorm

- Enkelvoudige hoofdvorm
- Bij gebouwen met een grotere schaal dan de aangrenzende bebouwing dient de geleding te worden uitgevoerd in de schaal van de omringende bebouwing
- Gebouwen dienen weinig uitkragingen of inspringende delen te bevatten

Aanzicht en opmaak

- Stijl in samenhang met bestaande groep (pas wanneer er een aantal woningen naast elkaar wordt vervangen, kan er een nieuwe groep in een eigentijdse stijl worden gebouwd)
- Compositie en transparantie ondergeschikt aan de gekozen stijl
- Rode tot roodbruine baksteen
- Grijze of zwarte dakpannen
- Details en ornamenten per groep onderling overeenkomstig

LET OP:
Er gelden specifieke criteria voor het Groninger dwarshuis en het Krimpenhuis. Deze criteria zijn weergegeven in hoofdstuk 5.

Vooroorlogs geplande bebouwing (5)

Analyse gebied

Algemeen
Hoewel pas na de oorlog de planmatige uitbreidingen in groten getale werden ontwikkeld, komt op een aantal plekken ook vooroorlogs geplande bebouwing voor. Hiertoe werd een nieuw wegenpatroon aangelegd, waaraan arbeiderswoningen werden gebouwd. Vaak ging het om één straat, maar in sommige gevallen was de uitbreiding grootschaliger. Een goed voorbeeld van een vooroorlogs geplande buurt wordt gevormd door de bebouwing in het noordwesten van Roodeschool.
Ook werden tussen 1919 en 1940 op een aantal plaatsen woningen gebouwd op zeer ruime kavels. Veel van deze woningen kwamen tot stand met behulp van de Landarbeiderswet uit 1918. Op basis van deze wet konden arbeiders een woning met een stukje land kopen voor de verbouw van aardappelen en groenten. In Uithuizen zijn deze woningen te vinden ten noorden van het spoor en ten oosten van het Boterdiep. Ook in Warffum komt deze karakteristieke vorm van lintbebouwing voor.

Ruimte
De bebouwing is veelal geplaatst langs een vrij smalle weg met aan weerszijden bermen en sloten. De arbeiderswoningen vormen gezamenlijk een lint. Bij meerdere linten naast elkaar kan worden gesproken van een buurt. Hier komen, naast vrijstaande woningen, ook dubbele woningtypes voor. De bebouwing blijft echter vrij kleinschalig.

Plaatsing
De bebouwing staat in een strakke voorgevelrooilijn op enige afstand van de weg. De woningen hebben meestal een kleine voortuin en een diepe achtertuin. De onderlinge afstand tussen de woningen is gelijkmatig. Met name voor de woningen die tot stand kwamen dankzij de Landarbeiderswet geldt dat deze op ruime kavels zijn gesitueerd. Dit zorgt voor een vrij grote onderlinge afstand, waarbij de straatwand een open indruk geeft. Het groen speelt hierbij een belangrijke rol. In andere gevallen is de ruimte meer besloten dankzij een geringere afstand tussen de bebouwing.
Bijgebouwen zijn niet aanwezig of staan achter het hoofdgebouw. De hoofdrichting van de bebouwing is voornamelijk haaks op de weg. Voor de vrijstaande woningen betekent ook dat de nok deze richting aanneemt. In het geval van dubbele woningen is de nokrichting vaak evenwijdig aan de weg.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak
De woningen zijn één laag met kap en vertonen veel overeenkomst in omvang en vorm. Een opvallend kenmerk is de krimp, een versmalling aan de voorzijde door het naar binnen verspringen van de zijgevel. Het zogenaamde krimpjestype (zie hoofdstuk Objectcriteria, onderdeel 'Krimpenhuis') vertoont in vorm een sterke overeenkomst met de Oldambtster boerderij. De woningen hebben een langwerpige plattegrond, met voorin het woongedeelte en achterin de schuur. Ze zijn opgezet in een sobere, strakke vormgeving. De gevels kennen in hoofdzaak een verticale geleding en maken een tamelijk gesloten indruk. De woningen zijn gebouwd van helderrode baksteen en afgedekt met rode, roodbruine, grijze of zwarte dakpannen.

Waardering
Er is waardering voor deze vorm van sociale woningbouw en met name voor de ruime en groene opzet van de uitbreidingen die tot stand kwamen dankzij de Landarbeiderswet.

Beleidsintenties
Voor de vooroorlogs geplande bebouwing geldt een beleid van respecteren, waarbij de plaatsing wordt gehandhaafd.

Welstandscriteria - Vooroorlogs geplande bebouwing

Plaatsing

- Voorgevel in bestaande rooilijn
- Afstand tussen woningen respecteren
- Nieuwe aanbouwen aan de achterzijde en in de hoofdrichting van het pand
- Bijgebouwen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw
- Hoofdrichting gerelateerd aan de weg of de kavelrichting

Hoofdvorm

- Enkelvoudige hoofdvorm
- Bij gebouwen met een grotere schaal dan de aangrenzende bebouwing dient de geleding te worden uitgevoerd in de schaal van de omringende bebouwing
- Voor- en zijgevels van gebouwen dienen een sobere uitstraling te hebben door weinig uitkragingen of inspringende delen
- Verspringende opbouw (krimp) intact laten

Aanzicht en opmaak

- Stijl in samenhang met het bestaande
- Verticale geleding en openingen (onder andere ramen) in de gevel
- Gevels tamelijk gesloten
- Rode of roodbruine baksteen
- Rode, grijze of zwarte pannen
- Bescheiden detaillering en ornamenten

LET OP:
Er gelden specifieke criteria voor het Groninger dwarshuis en het Krimpenhuis. Deze criteria zijn weergegeven in hoofdstuk 5.

Naoorlogs geplande bebouwing (6)

Analyse gebied

Algemeen
Na de Tweede Wereldoorlog bestond er een grote vraag naar woningen. De tot dan gebruikelijke wijze om langs bestaande wegen te bouwen, werd losgelaten en uitbreidingen werden op planmatige wijze tot stand gebracht. De woonwijken in de jaren vijftig en zestig kenmerken zich door een rationeel grid van wegen en rijtjeswoningen in de vorm van strakke blokken. In de jaren zeventig en tachtig werd het wegenpatroon losser en werden woningen veelvormiger.
In de eerste decennia na de oorlog werd het grootste deel van de woningen projectmatig ontwikkeld. Dit zorgde voor woningbouw die wordt gekenmerkt door een repetitie van gelijke bouwblokken. In de loop der tijd werd de particuliere bouw echter steeds populairder, waardoor de wijken meer werden gedifferentieerd. Deze vorm van woningbouw wordt verder gekenmerkt door het grote aantal vrijstaande woningen.

Ruimte
De straatprofielen zijn over het algemeen vrij ruim van opzet, vaak met trottoirs aan weerszijden van de straat en middelgrote voortuinen. De hoofdfunctie van dit gebied is wonen, maar in sommige gevallen is een andere functie ingepast.

Plaatsing
De bebouwing staat over het algemeen in een strakke rooilijn, die soms per cluster verspringt of verdraait. De woningen staan op enige afstand van de weg, waarbij een gepaste tussenruimte wordt aangehouden. Met name in de projectmatig ontwikkelde gebieden, maakt de straatwand een gesloten indruk. Bijgebouwen, aangebouwd of losstaand, liggen terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn. In sommige wijken bevinden ze zich achter het hoofdvolume, waardoor ze vanaf de openbare weg niet zichtbaar zijn. De hoofdrichting van de bouwvolumes is overwegend haaks op of evenwijdig aan de weg.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak
De woningen uit de jaren vijftig tot zeventig hebben bijna allemaal twee verdiepingen en een flauw hellend dak. Vanaf de jaren zeventig ontstaat meer variatie en wordt per cluster zowel één verdieping met kap als twee verdiepingen met kap gebouwd. De omvang vertoont per cluster veel overeenkomsten. De particuliere woningen hebben vaak één verdieping met kap. Bij wijze van uitzondering komt ook bebouwing met platte daken voor. In het geval van rijtjeswoningen is de nokrichting evenwijdig aan de weg. Dit geldt meestal ook voor woningen van het type twee-onder-een-kap. De nokrichting van vrijstaande woningen is divers, maar meestal haaks op of evenwijdig aan de weg.

In de jaren vijftig zijn de ramen als gaten in de baksteengevel, waarbij de woningen nog een vrij gesloten indruk maken. De woonblokken vertonen nauwelijks geleding of plastiek. Details als gootklossen, schoorstenen en omranding rond de voordeur zijn kenmerken. Het overwegende kleurgebruik is rood voor de baksteen en rood of grijs voor de dakpannen. In de jaren daarna werd de detaillering steeds soberder. Schoorstenen verdwijnen uit het beeld en om de compositie te verlevendigen worden geveldelen bekleed met hout of een ander materiaal. Er is een overgang naar de horizontale compositie, waardoor de gevel steeds meer open wordt, zonder dat sprake is van veel transparantie. De kleuren zijn roodbruin of geelbruin voor de gevels, donkergrijs voor de daken en verschillende kleuren (zowel donker als licht) voor de gevelbekledingen. Het beeld van de particulier ontwikkelde wijken is vrij

divers, maar in veel straten bestaat een bepaalde eenheid. Meestal wordt steenachtig materiaal toegepast. Soms komt houtbouw voor of worden delen van de gevel met hout bekleed. Roodbruine of gele steen en donkergrijze pannen bepalen het overwegende beeld, maar soms komen uitschieters in kleurgebruik voor. De compositie is wisselend, maar de verticale richting overheerst. De detaillering is minder sober, maar vaak ook minder bescheiden dan in de projectmatig bouw het geval is.

Waardering

Er is waardering voor een bepaalde tijdsperiode kenmerkende stedenbouwkundige opzet van de wijken en de architectuur die daarop aansluit.

Beleidsintenties

Er geldt hier een beleid van incidenteel wijzigen van alle onderdelen. In gevallen van herstructurering is planmatig wijzigen mogelijk.

Plaatsing

- Voorgevel in bestaande rooilijn of per cluster in gewijzigde rooilijn
- Onderlinge afstand passend in wijk
- Bijgebouwen terugliggend of achter het hoofdgebouw

Hoofdvorm

- Enig onderling verschil in omvang is mogelijk
- Enkelvoudige of samengestelde hoofdvorm
- Bij de verdiepingen onderscheidt zich een eventuele derde verdieping

Aanzicht en opmaak

- Stijl en compositie conform straatbeeld
- Transparantie van tamelijk gesloten tot enigszins open
- Baksteen in kleur conform straatbeeld
- Gevelbekleding in gedempte kleurtonen
- Roodbruine, grijze of zwarte dakpannen

LET OP:
Er gelden specifieke criteria voor het Groninger dwarshuis en het Krimpenhuis. Deze criteria zijn weergegeven in hoofdstuk 5.

Bedrijventerreinen (7)

Analyse gebied

Algemeen
Oorspronkelijk maakten kleine ambachtelijke bedrijven onderdeel uit van de oude kern, maar door schaalvergroting en milieuaspecten werden speciale bedrijventerreinen aangelegd. Hierbij werd de bedrijvigheid geclusterd op een plek die goed bereikbaar was.
Een voorbeeld van een bedrijventerrein van enige omvang wordt gevormd door het bedrijventerrein ten noorden van de N363 in Uithuizen.

Ruimte
Wat betreft ruimtebeleving wordt onderscheid gemaakt tussen het binnengebied van het bedrijventerrein en de randen langs het openbare gebied, die als zichtlocatie of als overgang met het buitengebied kunnen worden aangemerkt. Binnenin is de ruimte enigszins besloten door de bebouwing aan weerszijden van de weg, die deel uitmaakt van een rationeel wegenpatroon. De bedrijfspanden langs het openbaar gebied springen daarentegen veel meer in het oog en gaan ruimtelijk een sterke relatie aan met de omgeving.

Plaatsing
De bebouwing staat in een strakke of licht verspringende rooilijn op enige afstand van de weg. De afstand die tussen de gebouwen wordt vrijgelaten varieert, maar meestal is deze vrij ruim. Er is dan sprake van een open bebouwingsbeeld.

Er kan onderscheid worden gemaakt tussen de loodsen en de meestal op de weg georiënteerde kantoorpanden. De verschillende onderdelen zijn geclusterd op de kavel, waarbij het representatieve deel naar de weg is gekeerd. De bebouwing staat veelal haaks op de weg, waarbij er geen voorkeur is voor de langs- of dwarsrichting.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak
De bebouwing is overwegend één, soms twee verdiepingen hoog en heeft meestal een plat dak. Bij de oudere bebouwing komen ook flauw hellende daken voor. Tussen de verschillende bedrijven is er enig onderling verschil in omvang. De geleding is meestal enkelvoudig. Soms is sprake van een samengesteld gebouw door het in elkaar schuiven van verschillende bouwvolumes, waardoor de plastiek iets toeneemt. De stijl is aan te duiden als blokvormig met een voorkeur voor een horizontale compositie.

De gevels zijn nogal gesloten, omdat in veel loodsen en bedrijfshallen weinig tot geen ramen voorkomen. De kantoren zijn daarentegen representatiever. Over het algemeen komt veel plaatmateriaal voor, vaak in een lichtgrijze kleur. De detaillering is sober en doelmatig.

De bebouwing op zichtlocaties is vaak expressiever vormgegeven dan die in het middengebied. De gevels zijn minder gesloten en de detaillering is rijker. Het kleur- en materiaalgebruik is bovendien meer gevarieerd. De materialisering van de bijbehorende kantoren is soms afwijkend ten opzichte van de loodsen. Hier komt ook meer baksteen voor.

Waardering
Er is waardering voor de functionele opzet en vormgeving van bedrijfsgebouwen. De soms commerciële uitstraling met opzichtig kleurgebruik, detaillering en reclamevoering wordt echter niet altijd als positief ervaren. Met name langs de randen van het gebied wordt een terughoudende vormgeving zeer gewaardeerd.

Beleidsintenties
Er is een beleid van incidenteel wijzigen voor zowel plaatsing, hoofdvorm, aanzicht en opmaak.

Welstandscriteria - Bedrijventerreinen

Plaatsing

- Plaatsing in de rooilijn of licht verspringend
- Onderlinge afstand tussen gebouwen is zodanig dat er een enigszins open beeld ontstaat
- Representatieve deel naar de weg gekeerd
- Opslag buiten zoveel mogelijk van de weg afgekeerd
- Hoofdrichting gerelateerd aan de weg of de kavelrichting

Hoofdvorm

- Platte of licht hellende daken
- Gevels indelen (geleden) en bij voorkeur het volume opdelen zodat te grote gevelvlakken kunnen worden voorkomen
- Installaties niet op het dak indien deze vanuit de openbare ruimte zichtbaar zijn
- Installatieonderdelen niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Indien wel zichtbaar vanuit de openbare ruimte, dan dient de installatie onderdeel te zijn van het gebouwontwerp

Aanzicht en opmaak

- Stijl eigentijds met extra aandacht voor architectuur op zichtlocaties
- Zowel horizontale als verticale compositie is mogelijk
- Gesloten gevels voor loodsen, kantoren meer transparant
- Materiaal- en kleurgebruik laten aansluiten bij omliggende bebouwing
- Gevelpuien en panelen in gedempte kleurtonen
- Geen licht of glimmend kleurgebruik richting buitengebied
- Grijze of zwarte beplating of glas op hellende daken

Groene restgebieden (8)

Analyse gebied

Algemeen
De restgebieden die onder dit gebied vallen, zijn de parken, sportgebieden, begraafplaatsen en natuur- en recreatiegebieden. Kenmerkend aan deze functies is dat bebouwing altijd een ondergeschikte rol speelt. De overwegend groene context is daarentegen beeldbepalend.

Ruimte
De gebieden zijn vaak door groen of bebouwing omsloten. Dit geeft de plek een besloten, naar binnen gekeerde uitstraling. De onbebouwde ruimte heeft de hoofdfunctie, de bebouwing is hieraan ondergeschikt.

Plaatsing
De situering van de bebouwing is zodanig dat deze de eigenlijke functie van het gebied versterkt en ondersteunt.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak
Hoewel enkele grotere gebouwen zijn te onderscheiden, gaat het over het algemeen om kleinere objecten die opgaan in de groene setting. De architectuur van het gebouw heeft een duidelijke relatie met de functie die het ondersteunt.

Waardering
Er bestaat met name waardering voor de openheid die de gebieden over het algemeen hebben en de veelal recreatieve functie die ze vervullen.

Beleidsintenties
Er geldt hier een beleid van incidenteel wijzigen, waarbij voorop staat dat bij wijziging plaatsing, hoofdvorm, aanzicht en opmaak de eigenlijke functie van het gebied zullem ondersteunen en waar mogelijk zullen versterken.

Welstandscriteria - Groene restgebieden

Plaatsing

- Sluit aan bij de structuur van het gebied
- Ondergeschikt aan omgeving

Hoofdvorm

- Geleding en plastiek benutten om bebouwingsbeeld te verkleinen

Aanzicht en opmaak

- Stijl, compositie en transparantie ondergeschikt aan de functie
- Kleur, materiaalgebruik en expressie bescheiden en ondergeschikt aan de omgeving

Lintbebouwing Oude Dijk (9)

Analyse gebied

Algemeen
Vroeger vond de bewoning in het noorden van Groningen uitsluitend plaats op hoger gelegen plekken. Toen rond 1100-1200 na Christus ten noorden van de kernen Warffum, Usquert en Uithuizen een dijk werd aangelegd, veranderde de situatie echter. Omdat de Waddenzee vanaf nu niet meer het land kon binnenstromen, werd het mogelijk om ook op de lagergelegen plekken te gaan wonen.

Vanaf het begin van de achttiende eeuw werden delen van de Waddenzee ingepolderd, waardoor er nieuw land aan de provincie werd toegevoegd. De “Oude” Dijk verloor hierdoor zijn functie en raakte in verval. Op dit moment is op verschillende plaatsen de oorspronkelijke ligging van de dijk nog duidelijk herkenbaar.

Ruimte
De Oude Dijk vormt het scheidende element tussen de twee voornaamste landschapsvormen die in de gemeente Eemsmond aanwezig zijn. Ten zuiden ligt het relatief kleinschalige wierdenlandschap met de verspreid gelegen dorpsbebouwing. Het polderlandschap ten noorden ervan is veel grootschaliger en de bebouwing bestaat hier voornamelijk uit boerderijen. Omdat deze vaak werden gebouwd langs de inpolderingsdijken, vormen ze samen een aantal oost-westgerichte linten. Het bebouwingslint van de Oude Dijk is daar de eerste van.

Plaatsing
De bebouwing die tot dit gebied wordt gerekend, is gesitueerd op de oorspronkelijke bebouwingslocatie, ten zuiden van de weg. De bebouwing ligt veelal op enige afstand van de weg en volgt de richting van de verkaveling. Daar waar de bebouwing dichter op de weg is geplaatst, volgt zij meestal ook die richting.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak
De bebouwing wordt gedomineerd door grootschalige boerderijen. Daarnaast komen ook kleinere boerderijen en woningen voor. Beeldbepalend zijn de daken, die opvallen vanwege de grote dakvlakken in combinatie met een lage gootlijn. Op het erf staan meestal meerdere bouwvolumes. Hoewel deze vaak aan elkaar zijn gebouwd, wordt wat betreft hoofdvorm en materialisering een duidelijk onderscheid tussen woonhuis en schuur en schuren onderling gemaakt.

De daken zijn van riet, rode of grijze dakpannen of van een combinatie van beide materialen. De gevels zijn van roodbruine baksteen. De ramen doen zich voor als gaten in de gevels. Dit geldt in mindere mate voor de donker gekleurde schuurdeuren, die kenmerkend zijn voor de boerderijen. De detaillering is sober en doelmatig.

Waardering
De waardering voor dit gebied gaat vooral uit naar de belangrijke functie die de Oude Dijk vroeger heeft gehad, waardoor de huidige bebouwing is gesitueerd op de grens van twee verschillende landschapstypen. Wat betreft bebouwing worden met name de grotere boerderijen als waardevol beschouwd.

Beleidsintenties
Het beleid is gericht op respecteren. Dit geldt voor alle aspecten: plaatsing, hoofdvorm, aanzicht en opmaak.

Welstandscriteria - Lintbebouwing Oude Dijk

Plaatsing

- Evenwijdig aan verkaveling of gericht op de weg
- Meerdere volumes vormen een duidelijk cluster

Hoofdvorm

- Duidelijk onderscheid tussen diverse bouwvolumes
- Dakvorm en dakhelling per boerderij overeenkomstig

Aanzicht en opmaak

- Gesloten gevels
- Karakteristieke gevelkenmerken handhaven
- Eenvoudig dakvlak behouden, door verstorende ingrepen (dakverhogingen/dakkapellen en dergelijke) te voorkomen
- Roodbruine baksteen
- Riet (kunstriet), rode of grijze dakpannen of een combinatie daarvan
- Sobere, doelmatige detaillering

LET OP:
Er gelden specifieke criteria voor nieuwe bedrijfsgebouwen op erven (boerderijcomplexen) en aanpassingen aan Oldambtster boerderijen, kop-hals-rompboerderijen, het Groninger dwarshuis en het Krimpenhuis. Deze criteria zijn weergegeven in hoofdstuk 5.

Wadwerderweg beschermd dorpsgezicht (10)

Algemeen

Het beschermd dorpsgezicht Wadwerderweg heeft zich ontwikkeld langs de uitvalsweg naar Warffum, ten noordwesten van de dorpskern van Usquert. Het gebied wordt als bijzonder beschouwd omdat de maatschappelijke en economische ontwikkelingen in de periode 1850-1940 in de provincie Groningen er zeer duidelijk aan af te lezen zijn. Mede daardoor heeft de bebouwing een belangrijke architectuurhistorische waarde en vertonen met name de boerderijen een sterke samenhang met het achterliggende open polderlandschap.

Ruimtelijk gezien kunnen in het beschermd dorpsgezicht drie gedeelten worden onderscheiden die elk min of meer hun eigen karakter hebben:

a. in het meest oostelijke gedeelte van de Wadwerderweg en de Raadhuisstraat bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit vrijstaande rentenierswoningen en villa's;
b. in het middelste gedeelte van de Wadwerderweg is de bebouwing kleinschaliger; de bebouwing bestaat hier uit arbeiderswoningen;
c. het meest westelijke deel van het gebied wordt gekenmerkt door karakteristieke, grootschalige boerderijen, afgewisseld met arbeiderswoningen. Vanwege het open karakter van dit deel bestaat er een directe relatie met het noordelijker gelegen landschap.

Het beschermd dorpsgezicht Wadwerderweg heeft daarmee drie verschillende gezichten: een villagedeelte, de arbeiderswoningen en het lint van boerderijen. Omdat de verschijningsvorm van de bebouwing en het straatbeeld zo verschillend zijn, is ervoor gekozen om in deze welstandsnota voor elk van de drie gebieden welstandscriteria op maat te maken. Daarbij zijn de arbeiderswoningen die in het westelijke deel van het lint liggen zijn samengevoegd met de arbeiderswoningen in het middelste gedeelte, omdat ze in aard en verschijningsvorm veel overeenkomst vertonen. De welstandscriteria sluiten op deze manier veel beter aan dan wanneer ze tot het lint van boerderijen worden gerekend.

Waardering

Het gebied Wadwerderweg is als beschermd dorpsgezicht van nationaal belang vanwege zijn grote cultuurhistorie, architectonische en historisch-ruimtelijke waarden en zijn redelijk hoge mate van gaafheid en zeldzaamheid. Het is een van de weinige gebieden in de provincie Groningen waar heden ten dage nog goed de unieke sociaal-economische ontwikkelingen in de periode 1850-1940 zijn af te lezen. Daarom wordt dit gebied als zeer waardevol beschouwd.

Kenmerkend voor het beschermd dorpsgezicht is een lineaire ruimtelijke structuur met een gevarieerd bebouwingsbeeld en met name in het westelijke gedeelte een sterke visuele en structurele samenhang met het landschap.

Beleidsintenties

Het beleid is gericht op handhaven, waarbij de toelichting op het beschermd dorpsgezicht als uitgangspunt dient voor wat het beschermingsbelang betreft.

Welstandscriteria - Wadwerderweg oost: villabebouwing (10a)

a. Villabebouwing

Dit deel omvat de Raadhuisstraat tot en met de splitsing met de Hoogtjestraat en het meest oostelijke gedeelte van de Wadwerderweg. Het gebied wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk vrijstaande woonhuizen van één tot twee bouwlagen, daterend uit de periode 1850-1940.
De bebouwing aan de zuidzijde van de Raadhuisstraat is relatief oud en bestaat uit symmetrische woonhuizen, gedekt door een dwarsgeplaatst schilddak of zadeldak met wolfseinden waarvan een enkele is vernieuwd.

Aan de noordzijde van de Raadhuisstraat en aan weerszijden van de Wadwerderweg staan villa's, gebouwd in de eerste helft van de twintigste eeuw, in een overgangsarchitectuur met elementen van de chalet-stijl en art nouveau of in iets latere bouwstijlen, zoals de interbellum-stijl of de Amsterdamse School. De villa's staan meestal op ruime kavels en zijn op enige afstand van de weg gesitueerd.

Het beeld van de openbare ruimte wordt in belangrijke mate bepaald door de voortuinen bij de woningen. Bij de grotere woonhuizen zijn dit royale voortuinen, met soms parkachtige aanleg. Hagen en (sier)hekwerken vormen de scheiding tussen openbaar en privé.

Plaatsing
- Voorgevel in bestaande rooilijn, indien van toepassing
- Afstand tussen bebouwing respecteren
- Bijgebouwen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw
- Villa's op royale afstand van de weg

Hoofdvorm
- Bebouwing aan zuidzijde Raadhuisstraat eenduidige hoofdvorm met langskap
- Villa's samengestelde hoofdvorm met wisselende kapvorm en nokrichting en fors volume

Aanzicht en opmaak
- Bebouwing zuidzijde Raadhuisstraat tamelijk vlakke gevels met symmetrische opzet (voordeur in het midden), rode tot roodbruine baksteen, eenvoudige detaillering, grote ramen met bovenraam, duidelijke gootlijst en schoorstenen aan weerszijden van de kap
- Villa's sterk verspringende gevels door inspringende en uitkragende delen (zoals erkers, balkons), fraaie detaillering passend bij bouwstijl, baksteen en stucwerk
- Dakpannen voor woningen en gemetselde schoorstenen

Openbare ruimte
- Voorerven worden van de weg gescheiden door lage hekwerken in een bij de woning passende stijl en kleurstelling of hagen
- Achtererven lopen over in de omgeving of worden afgeschermd van de openbare weg door hoge hagen of door (bij voorkeur met klimplanten begroeide) houten erfafscheidingen in een bij de omgeving passende kleurstelling
- Op kleinere erven de erfafscheidingen over de hele lengte uitvoeren in dezelfde materialisering en vormgeving

Welstandscriteria - Wadwerderweg midden: arbeiderswoningen (10b)

b. De arbeiderswoningen

De arbeiderswoningen staan langs het middelste deel van de Wadwerderweg. Ook de arbeiderswoningen westelijk van de N363 worden omwille van de vergelijkende verschijningsvorm tot dit welstandsgebied gerekend.
De kleinschalige bebouwing wordt gevormd door meestal vrijstaande arbeiders- en middenstandswoningen van één bouwlaag met kap, die direct aan de weg en op korte onderlinge afstand van elkaar in een vloeiende rooilijn zijn gelegen. Hierdoor heeft dit gedeelte van de Wadwerderweg een meer gesloten karakter dan de andere gedeelten.
De oudere arbeiderswoningen zijn van het symmetrische type en hebben een dwarsgeplaatst schild- of zadeldak.
De jongere woningen zijn van het krimpjestype en hebben een zadeldak waarvan de nok haaks op de weg staat.
In de loop der tijd hebben veel woningen uitbreidingen in de vorm van aan- en uitbouwen ondergaan, waardoor het beeld enigszins is veranderd. In enkele gevallen heeft vervangende nieuwbouw plaatsgevonden.

In het middengedeelte staat de bebouwing dicht op de weg. Hier wordt het beeld van de openbare ruimte gedomineerd door de bebouwing. De kleine voortuinen zijn vaak eenvoudig ingericht. Bomen ontbreken grotendeels in het straatbeeld. Waar ze staan, zijn ze sterk beeldbepalend.

Plaatsing
- Voorgevel in bestaande rooilijn, indien van toepassing
- Bebouwing op dusdanige onderlinge afstand dat het gesloten gevelbeeld in tact blijft;
- Bijgebouwen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw

Hoofdvorm
- Eenduidige, enkelvoudige hoofdvorm
- Verspringende opbouw (krimp) intact laten
- Onderscheid tussen woonhuis en bedrijfsruimte

Aanzicht en opmaak
- Vlakke gevels, eenvoudige gevelindeling en detaillering
- Lichtgekleurde goot- en daklijsten
- Gemetselde schoorstenen
- Rood tot roodbruin metselwerk, hout en dakpannen voor woningen

Openbare ruimte
- Voorerven worden van de weg gescheiden door lage, hagen of eenvoudige grasberm;
- Achtererven lopen over in de omgeving of worden afgeschermd van de openbare weg door hoge hagen of door (bij voorkeur met klimplanten begroeide) houten erfafscheidingen in een bij de omgeving passende kleurstelling;
- Op kleinere erven de erfafscheidingen over de hele lengte uitvoeren in dezelfde materialisering en vormgeving.

LET OP:
Er gelden specifieke criteria voor het Krimpenhuis. Deze criteria zijn weergegeven in hoofdstuk 5.

Welstandscriteria - Wadwerderweg west: boerderijen (10c)

c. De boerderijen

In het westelijk deel van het beschermd dorpsgezicht Wadwerderweg staan de boerderijen. Dit gebied heeft door z'n royale opzet en karakter en een directe relatie met het ten noorden ervan gelegen landschap. Grote erven met fraaie voortuinen domineren het beeld in het deel van de Wadwerderweg buiten de kom.
De meeste boerderijen hebben een erf dat gedeeltelijk is omgracht en beplant met bomen. Op de erven van sommige boerderijen zijn nog delen van een tuinaanleg, in landschapsstijl, te vinden.

De boerderijen zijn groot, waarbij onderscheid kan worden gemaakt tussen het woonhuis en de bedrijfsruimte. Enkele boerderijen stammen uit de negentiende eeuw of eerder en zijn van het dwarshuis- of Oldambtstertype.
Het oorspronkelijke voorhuis is in sommige gevallen in latere instantie vervangen door een aangebouwde villa. De agrarische bebouwing heeft donker metselwerk en in een enkel geval is de gevel gestuct. De daken zijn voorzien van pannen. Voor de bedrijfsgebouwen komt ook plaatwerk voor. Ook de detaillering is kenmerkend voor het gebied, met elementen als bogen boven de ramen, verbijzonderd metselwerk en sobere, maar fijn gedetailleerde daklijsten, kozijnen en boeiboorden.

Plaatsing
- Hoofdrichting van de boerderijen volgt de verkaveling
- Voorgevel in bestaande rooilijn, indien van toepassing
- Bijgebouwen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw

Hoofdvorm
- Samengestelde hoofdvorm met onderscheid tussen woonhuis en bedrijfsruimte
- Woonhuizen enkelvoudige hoofdvorm in geval van dwarshuis of Oldambster boerderij; villa's vaak samengestelde hoofdvorm met wisselende kapvorm en nokrichting en fors volume

Aanzicht en opmaak
- Oude boerderijen vaak vlakke gevels, rode tot roodbruine baksteen, eenvoudige detaillering, grote ramen, vaak symmetrische opzet met voordeur in midden van de voorgevel, duidelijke gootlijst en schoorstenen, rood tot roodbruin metselwerk;
- Villa's sterk verspringende gevels door inspringende en uitkragende delen (zoals erkers, balkons), fraaie detaillering passend bij bouwstijl, baksteen en stucwerk
- Dakpannen voor woningen, donkergekleurd plaatmateriaal voor bedrijfsruimten en gemetselde schoorstenen

Openbare ruimte
- Groene voorerven, in veel gevallen omgracht, soms met tuinaanleg in landschapsstijl, solitaire bomen en groepen heesters
- Achtererven lopen over in de omgeving; erfafscheiding in de vorm van boomsingels, geen schuttingen of vergelijkbare erfafscheidingen

LET OP:
Er gelden specifieke criteria voor nieuwe bedrijfsgebouwen op erven (boerderijcomplexen) en aanpassingen aan Oldambtsterboerderijen, kop-hals-rompboerderijen en het Groninger dwarshuis. Deze criteria zijn weergegeven in hoofdstuk 5.

Warffum beschermd dorpsgezicht (11)

Analyse gebied

Algemeen
De dorpskern van Warffum wordt gezien als een waardevol voorbeeld van een agrarische nederzetting die zich heeft ontwikkeld op de parallel aan de Waddenzeekust gelegen kwelderrug. Het dorp ligt op een wierde en heeft een hoofdstructuur die bestaat uit een stelsel van parallel aan elkaar gelegen straten en paden. Deze structuur levert in samenhang met de deels historische bebouwing en de grotendeels vrije ligging van de wierde in het open kwelderlandschap een beeld op van een zodanige historisch-ruimtelijke waarde dat er voor is gekozen om de kom van Warffum als beschermd dorpsgezicht aan te wijzen.

Ruimte
In de huidige structuur van het dorp is de van oudsher blokvormige indeling van de wierde nog duidelijk herkenbaar. Kenmerkend voor Warffum is dat het stelsel van de in noord-zuidrichting lopende straten en paden zich nagenoeg over de gehele wierde uitstrekt, terwijl een ringweg aan de voet van de wierde ontbreekt. Verder ontstaan er, als gevolg van de grote hoogteverschillen tussen het middendeel en de uiteinden van de straten, steeds wisselende gezichtspunten in het straatbeeld.
In de dorpskern van Warffum komen naast woningen ook winkels, openbare gebouwen en bedrijfjes voor. Aan de noordrand van de wierde wordt een functioneel accent gevormd door de bebouwing langs de Noorderstraat.

Plaatsing
De bebouwing ligt verspreid langs de straten, waarbij sterke concentraties ontbreken. Dit komt onder meer tot uiting in de vele doorzichten tussen de panden, die nergens aaneengesloten zijn gebouwd. De bebouwing staat over het algemeen in een strakke rooilijn op geringe afstand van de weg, waarbij de voortuinen worden afgescheiden door hagen of hekwerken. In sommige straten staan de panden direct op de weg of met een kleine stoep voor de deur, waardoor de uitstraling zeer steenachtig is.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak
Over het algemeen bestaat de bebouwing uit één laag met kap. Schilddaken en zadeldaken komen veel voor. De gevels zijn vaak opgetrokken uit de kenmerkende rode, groninger baksteen. De daken zijn veelvuldig gedekt met een donkergrijze pan.

Openbare ruimte
Het beeld van de openbare ruimte wordt grotendeels bepaald door de aanliggende bebouwing vanwege het ontbreken van voortuinen, dan wel kleine voortuinen. Een enkele boom op plekken waar bebouwing terugligt of ontbreekt is dan sterk beeldbepalend.
Daarnaast lopen kerkepaden over de wierde langs het voor- of achtererf van woningen. Erfafscheidingen zijn hier bepalend voor het karakter van het gebied.

Waardering

De dorpskern van Warffum wordt als waardevol beschouwd vanwege het stelsel van parallel lopende wegen en paden, waarmee het zich van andere, niet-blokvormig verkavelde wierdendorpen onderscheidt. Ook bestaat er waardering voor de historische bebouwing die er voorkomt. Een andere ruimtelijke kwaliteit is dat de wierde voor een groot deel vrij in het landschap ligt.

Beleidsintenties

Het beleid is gericht op handhaven, waarbij de toelichting op het beschermd dorpsgezicht, wat het beschermingsbelang betreft, als uitgangspunt dient.

Welstandscriteria - Warffum beschermd dorpsgezicht

Plaatsing

- Voorgevel in bestaande rooilijn
- Onderlinge afstand overeenkomstig
- Bijgebouwen sterk terugliggend of achter het hoofdgebouw
- Hoofdrichting gerelateerd aan straat, pad of kavelrichting

Hoofdvorm

- Omvang onderling overeenkomstig
- Tamelijk vlakke gevels

Aanzicht en opmaak

- Stijl in samenhang met het bestaande
- Verticale geleding en openingen (onder andere ramen) in de gevel
- Gevels tamelijk gesloten
- Rode, Groninger baksteen
- Grijze of zwarte dakpannen
- Detaillering en ornamenten van sober tot gemiddeld

LET OP:
Er gelden specifieke criteria voor het Groninger dwarshuis en het Krimpenhuis. Deze criteria zijn weergegeven in hoofdstuk 5.

Openbare ruimte

- Voorerven worden van de weg gescheiden door lage, eenvoudige hekwerken in witte of bij de omgeving passende kleurstelling, hagen of stoepen;
- Achtererven worden afgeschermd van de openbare weg door hoge hagen, door (bij voorkeur met klimplanten begroeide) houten erfafscheidingen in een bij de omgeving passende kleurstelling of door muren in steen, passend bij het hoofdgebouw;
- Leibomen kunnen goede aanvulling zijn als erfafscheiding.

Borgen (12)

Analyse gebied

Algemeen
Een bijzondere vorm van bebouwing in de gemeente Eemsmond is de borg. De naam “borg” heeft van oorsprong de betekenis van een burcht en duidt op de veelal kasteelachtige bouwwerken die in Groningen voorkomen.

Hoewel in de loop der tijd diverse borgen verloren zijn gegaan, zijn op het grondgebied van de gemeente Eemsmond nog enkele fraaie voorbeelden aanwezig, zoals de Menkemaborg, de Rensumaborg en de Breedenborg. De Menkemaborg in Uithuizen is daarvan de meest bekende. Het huidige uiterlijk is het resultaat van meerdere verbouwingen van een edele heerd, wat het ooit geweest is. De Rensumaborg in Uithuizermeeden is eveneens ontstaan uit een edele heerd. Rond 1700 werd het gebouw verbouwd tot een landhuis. De Breedenborg in Breede is tegen het einde van de zestiende eeuw gebouwd en werd in de negentiende eeuw gesloopt en vervangen door een nieuw gebouw.

Ruimte
De borgen zijn over het algemeen zeer ruim gesitueerd. Het gebouw wordt omgeven door een grote tuin, waarin plaats wordt geboden aan stevige boombeplanting en waterpartijen. In het geval van de Menkemaborg vormen deze elementen een strenge omkadering van de bebouwing. Het terrein wordt bovendien bereikt door een lange, rechte toegangsweg, aangezet met bomen. Dit geldt overigens ook voor de Rensumaborg.

Plaatsing
De borg staat op grote afstand van de (oorspronkelijke) weg en is hier ook op gericht. De toegangsweg ligt meestal centraal en in een rechte lijn, zodat de borg al vanaf de weg kan worden gezien.

Naast het hoofdgebouw bevinden zich op het borgterrein vaak nog een aantal bijgebouwen. Deze zijn in positie sterk ondergeschikt.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak
Wat vooral opvalt aan de borgen is de symmetrische opbouw ervan. Dit geldt met name voor de voorgevel. In het midden bevindt zich de ingang van het gebouw. De ramen hebben een verticale richting en zijn in veel gevallen voorzien van luiken. Het dak is gedekt met pannen. Voor de gevels werd rode baksteen gebruikt. In het geval van de Rensumaborg zijn de gevels gestuct.
Een weerspiegeling van de rijkdom van de vroegere bewoners van de borgen wordt gevormd door de rijke, maar zorgvuldige detaillering. Dit geldt onder meer voor de kozijnen en de gootlijsten. Ook komen ornamenten voor, zoals boven de voordeur van de Menkemaborg.

Eventuele bijgebouwen zijn ook wat betreft hoofdvorm en opmaak ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De gootlijn is lager en de detaillering soberder.

Waardering
De borgen kunnen de kastelen van Groningen worden genoemd. Niet alleen de bebouwing wordt als zeer waardevol beschouwd, maar ook de tuin eromheen. Deze waardering komt tot uiting in een monumentale status.

Beleidsintenties
Het beleid is gericht op handhaven. Dit geldt voor alle aspecten: plaatsing, hoofdvorm, aanzicht en opmaak. De borgen dienen bovendien goed te worden onderhouden waarbij de authenticiteit van het gebouw zoveel mogelijk wordt behouden.

Welstandscriteria - Borgen

Plaatsing

- Gericht op de oorspronkelijke hoofdroute
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw

Hoofdvorm

- Hoge gootlijn voor hoofdgebouw
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw

Aanzicht en opmaak

- Symmetrische opbouw van de voorgevel
- Verticale raampartijen, eventueel met luiken
- Rode baksteen of stucwerk
- Pannen als dakbedekking
- Rijke, zorgvuldige detaillering
- Ornamenten kunnen voorkomen

Eemshaven (13 - 14)

Analyse gebied

Algemeen
De Eemshaven is een havengebied met grootschalige bedrijvigheid en havengerelateerde activiteiten, gelegen aan de Eemsmonding. Het gebied is eind jaren zestig van de vorige eeuw tot ontwikkeling gekomen en in 1973 geopend. De Eemshaven is thans de belangrijkste diepzeehaven in Noord-Nederland. De laatste jaren is het gebied volop in ontwikkeling en ontwikkelt de Eemshaven zich ook als energiehaven.

Ruimte
De Eemshaven kan op basis van de belangrijkste zichtbare ruimtelijke identiteiten worden ingedeeld in twee gebieden, te weten:
- de oostzijde: het 'energiedeel' (Energy Park);
- de westzijde.

De westzijde heeft qua bebouwing een sterkere binding met de haven. Het beeld van dit deel van de Eemshaven wordt bepaald door gebouwen, installaties, opslag en windmolens. De begrenzing naar het omliggende gebied van het westelijke deel wordt bepaald door de kwelderwal (in de zuidzijde) en de buitenste dijk (grenzend aan de zee). De zuidwesthoek is aan de Eemshaven toegevoegd en wordt ontwikkeld tot een tankpark. Het gebied wordt doorsneden door enkele dijken.

De oostzijde (Energy Park) bestaat uit meer industriële bedrijvigheid. De begrenzing naar het omliggende gebied van het oostelijke deel wordt bepaald door de kwelderwal (in de zuidzijde) en de buitenste dijk (grenzend aan de zee). Het gebied wordt doorsneden door enkele dijken.

Vanuit de omgeving vormen de windmolens en de grootschalige bebouwing het silhouet van de Eemshaven.

Plaatsing
De bebouwing staat op verschillende afstanden van de weg en is georiënteerd op de weg of op de haven.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak
De gebouwen hebben een simpele hoofdvorm, zijn overwegend plat afgedekt, staan op zichzelf en hebben zodoende een eigen identiteit. Van de gebouwen verschillen de omvang, de hoogte en het gebruikte materiaal.

Sommige gebouwen staan volledig vrij op een kavel, andere zijn tegen een ander gebouw aan gebouwd. Wel heeft een groot aantal hallen een grotere afmeting dan de hallen die veel voorkomen op 'reguliere bedrijventerreinen'. Het gevolg hiervan is de grootschalige aanblik. Dikwijls zijn de hallen gesloten, naar binnen georiënteerde complexen met grote, gesloten geveloppervlakken. Van een aantal bedrijfsgebouwen maakt een kantoor, of andersoortige representatieve ruimte, deel uit van het geheel. Bij verschillende complexen is sprake van een verbijzondering van deze representatieve delen (showroom, kantoor) van de hal.

Het materiaalgebruik is overwegend eenvoudig: plaatmateriaal, golfplaat en metselwerk. De productiegebouwen hebben een overwegend laag architectonisch niveau. Er is geen sprake van afstemming in de detaillering en materiaalkeuze tussen de gebouwen onderling.

De verschijningsvorm van de energiecentrales wordt volledig bepaald door functionele/technische eisen.

Waardering

De ruimtelijke begrippen ‘eenduidigheid, structuur en samenhang’ die havengebieden vaak kenmerken, zijn in de Eemshaven nog niet te ervaren.

Beleidsintenties

Een aantrekkelijke omgeving wordt voor bedrijven en werknemers een vestigingsfactor van steeds meer doorslaggevende betekenis. Maar ook voor omwonenden en bezoekers die niet voor de bedrijven op zich komen, maar geïnteresseerd zijn in de activiteiten en de levendigheid van de haven zijn ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van belang.

De uitdaging wordt om met de komende generatie ontwikkelingen in de Eemshaven een duidelijke kwaliteitsslag te maken. In het energiedeel (Energy Park) is het zichtbaar maken van de techniek het uitgangspunt bij de welstandstoets. In dit gebied kunnen echter geen criteria aan de vorm van de bebouwing worden gesteld. De functie zal de vorm en het materiaalgebruik bepalen. In het havengebied is het uitgangspunt de zichtbaarheid van de havengerelateerde activiteiten.

Welstandscriteria - Eemshaven westzijde (13)

Plaatsing

- De bebouwing heeft een doordachte oriëntatie en plaatsing ten opzichte van de eventueel aanwezige zichtlijnen (met name vanaf de openbare infrastructuur over het water en de havenactiviteiten)
- De gebouwen dienen in de hoofdrichting van het gebied te worden geplaatst (infrastructuur en water)
- Representatieve deel van het bedrijf is gericht op de openbare ruimte
- Kleine objecten worden geplaats op een niet van de openbare weg zichtbare plaats

Hoofdvorm

- Nieuwbouw heeft een heldere en duidelijke hoofdvorm en dakcontour. Bij voorkeur een blokvormig of rechthoekig volume met een plat of licht hellend dak
- De functionele kwaliteit van industriële installaties en het productieproces zichtbaar laten
- De representatieve ruimten dienen een ver zelfstandigde en zodoende onderscheidende positie te hebben (binnen het volume van de hal)

Aanzicht en opmaak

- Gevel grenzend aan het water of het openbaar gebied dient de meeste aandacht te krijgen. Overige gevels krijgen een rustige uitstraling (vlakke gevels, weinig openingen, één kleur, geen overstekken of andere uitkragingen). De aandacht dient te zijn gefocust op de interactie tussen water en land
- Uitbreidingen van gebouwen dienen in dezelfde stijl te worden uitgevoerd als het bestaande gebouw (materiaal, kleur, detaillering)
- Door middel van de materialisatie kunnen de verschillende onderdelen van het gebouw worden geaccentueerd (bijvoorbeeld kantoorgedeelte en bedrijfshal)
- Ingetogen kleurgebruik (lichte kleuren, grijzen, zilver of wit), eventueel aangevuld met kleine kleur-accenten

Welstandscriteria - Eemshaven oostzijde (14)

Plaatsing

- De gebouwen dienen in de hoofdrichting van het gebied te worden geplaatst (infrastructuur en water)

Hoofdvorm

- De functionele kwaliteit van industriële installaties zichtbaar laten
- De representatieve ruimten (zoals kantoren en entree) dienen een verzelfstandigde en zodoende onderscheidende positie en vormgeving te hebben

Aanzicht en opmaak

- Het zichtbaar maken van de techniek en daarmee de functie van het gebouw wordt voorgestaan
- Uitbreidingen van gebouwen dienen in dezelfde stijl (materiaal, kleur, detaillering) te worden uitgevoerd als het bestaande gebouw
- Door middel van de materialisatie en kleurgebruik kunnen de verschillende onderdelen van het gebouw worden geaccentueerd (bijvoorbeeld kantoorgedeelte en bedrijfshal)
- Ingetogen homogeen kleurgebruik (lichte kleuren, grijzen, zilver of wit), eventueel aangevuld met kleine kleuraccenten

Kader voor (her)ontwikkelingsgebieden

4.4 Kader voor (her)ontwikkelingsgebieden

De welstandsnota bevat geen uitgewerkte welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke uitwerkingen kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Zouden er wel vooraf gedetailleerde uitwerkingen worden gemaakt dan kan het welstandskader zo star zijn dat het een blokkade vormt voor het ontwikkellen van een goed stedenbouwkundig plan.

Maar er doet zich een juridisch en praktisch probleem voor als er helemaal geen welstandskader is. Immers, het planproces kan dan hevig worden gefrustreerd, omdat er dan geen basis is om plannen te beoordelen. Het risico ontstaat dat er daardoor onduidelijkheid en vertragingen ontstaan. Om hierop te kunnen inspelen en tegelijkertijd voldoende rechtszekerheid te bieden naar burgers en bouwers, wordt de volgende inhoudelijke en procedurele benadering gehanteerd.

Inhoudelijke criteria:

- het plan respecteert bestaande belangrijke en waardevolle hoofdkarakteristieken uit het plangebied. Dit hoeft niet per definitie te leiden tot behoud van deze karakteristieken, maar kan ook nieuwe en frisse interpretaties opleveren;
- het plan zorgt voor een zorgvuldige aansluiting en overgang naar de omliggende gebieden. Dit komt in ieder geval tot uiting door een passende plaatsing en hoofdvorm en zorgvuldig gekozen uitwerking van de aanzichten en opmaak van gebouwen.

De uitwerking naar meer concrete kaders wordt, met inachtneming van vorenstaande twee punten, opgedragen aan burgemeester en wethouders die daarbij de volgende werkwijze hanteren:

1. de uitwerking levert stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen op die kunnen worden gebruikt bij het opstellen van de bouwplannen;
2. op basis van deze randvoorwaarden/beeldkwaliteitseisen kan de welstandscommissie een beoordeling van de bouwplannen geven;
3. zo nodig volgt verdere uitwerking van de randvoorwaarden of beeldkwaliteitseisen (bijvoorbeeld in een beeldkwaliteitsplan) en worden deze eventueel in samenhang met een nieuw planologisch kader voor besluitvorming voorgelegd;
4. in samenhang met punt 3 wordt beoordeeld in hoeverre het plangebied in de beheersfase kan worden ondergebracht bij een van de bestaande gebiedsgerichte welstandskaders. Dit leidt tot een uiteindelijk voorstel tot wijziging van de welstandskaart aan de gemeenteraad.

5 Objectcriteria

5.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft als aanvulling op de gebiedscriteria, richtlijnen voor een aantal kenmerkende 'objecten' in de gemeente. Daarbij gaat het om bepaalde typen bebouwing, om erven/boerderijcomplexen en kleine windturbines.

Voor de bebouwing gaat het om bepaalde type boerderijen en woningen die worden gekenmerkt door een zeer specifieke architectuur en vorm. Dat zijn:
- Oldambtster boerderij
- Kop-hals-rompboerderij
- Groninger dwarshuis
- Krimpenhuis.

De welstandscommissie zal beoordelen of er bij een verbouwing of de toevoeging van een gebouw bij een bestaand gebouw, sprake is van één van vorengenoemde 'objecten'.

Omdat erven (boerderijcomplexen) een structureel onderdeel vormen van het landelijk gebied en beeldbepalend zijn voor het landschapsbeeld, zijn hiervoor ook specifieke welstandscriteria opgesteld.
De belangrijkste aanleiding om aandacht te besteden aan boerderijcomplexen komt voort uit de spanning tussen welstand en de functionele aspecten van een nieuw bouwwerk. Welstand mag geen (onnodige) functionele beperkingen opleggen aan een bouwwerk. En zeker bij boerderijcomplexen is dit van belang, omdat deze geen statische ruimtelijke eenheden zijn, maar als gevolg van bedrijfseconomische ontwikkelingen steeds veranderen. De noodzakelijke functionele veranderingen op erven kan (en wil) welstand niet tegenhouden. Er is echter wel een zekere noodzaak en wens veranderingen te sturen. Welstandsbeleid kan hiertoe, naast bijvoorbeeld bestemmingsplannen en het monumentenbeleid, worden ingezet.

Tot slot zijn ook voor kleine windturbines welstandscriteria opgesteld. Omdat kleine windturbines bepalend (kunnen) zijn in het landschapsbeeld zijn welstandscriteria ontwikkeld die specifiek ingaan op de vormgeving en situering van deze kleine windturbines.

5.2 De criteria

Vanaf de volgende bladzijde beginnen de beschrijvingen voor de in de vorige paragraaf benoemde 'objecten'.

Erven/boerderijcomplexen

Analyse object

Ligging in landschap

De ligging van een boerderijcomplex in het landschap hangt sterk samen met het landschapspatroon en het occupatiepatroon. Afhankelijk van de locatie/het landschap varieert de plaatsing van zeer regelmatig (dijkenlandschap) tot zeer onregelmatig (wierdenlandschappen). In beide gevallen is de ligging in gelijke mate bepalend voor de herkenbaarheid van het landschap.

Inrichting erven en plaats bebouwing op erf

Van oudsher kenmerken de erven van Groningse boerderijen zich door een hoge mate van samenhang tussen de daarop aanwezige bebouwing. Door de onregelmatigheid van het landschap en de erven die deze onregelmatigheid volgen, is over de plaatsing van het hoofdcomplex geen eenduidige uitspraak te doen. In de plaatsing speelt functionaliteit een zeer voorname rol; vaak zijn de bedrijfsgebouwen op het landschap gericht of staan deze met de toegangsdeur dicht bij de weg.

De Groningse boerderij is een samengesteld volume, het woonhuis en het bedrijfsdeel zijn veelal met elkaar verbonden of gaan zelfs volledig in elkaar over, zoals bij de Oldambtster boerderij het geval is. Het gebouw is in veel gevallen een kop-hals-rompboerderij of een Oldambtster boerderij. De karakteristieken van deze boerderijen zijn omschreven in beide navolgende hoofdstukken. Een belangrijke, veel voorkomende karakteristiek is de verzelfstandigde positie van het woonhuis, waardoor een duidelijke scheiding van woondeel en bedrijfsdeel zichtbaar is.

De traditionele bebouwing staat vrij op het erf, op enige afstand van de straat. In hoofdlijn bestaat de opbouw van de boerderij uit een woonhuis en een bedrijfsdeel. Het bedrijfsdeel staat achter het woondeel. Daarnaast staat bebouwing veelal binnen de met bomen gemarkeerde erfgrens en ‘dicteert’ de lengterichting van de (oudere) bedrijfsgebouwen de hoofdrichting op het erf. Al deze aspecten zijn echter aan het veranderen. Noodzakelijke aanpassingen in de bedrijfsvoering nopen boeren ertoe nieuwe bedrijfsgebouwen te bouwen, waaronder stallen, schuren en voeder- en mestsilo’s. Het inpassen van nieuwe bebouwing leidt dikwijls tot afwijkende situaties ten opzichte van de oude.

Bij de plaatsing van nieuwe bedrijfsgebouwen staat functionaliteit voorop. Dit leidt dikwijls tot afwijkingen van de hoofdrichting van de oude boerderij en het erf, of tot overschrijding van begrenzingen op het erf zelf. In de eerste situatie gaat het om nieuwe bedrijfsgebouwen die haaks op de oudere bebouwing komen te staan. De grotere lengte van nieuwe bedrijfsgebouwen kan (daarnaast) leiden tot het overschrijden van begrenzingen, zoals het overschrijden van de zichtbare scheidingslijn tussen het woondeel en het bedrijfsdeel of het overschrijden van de achtergevelrooilijn. Een bijkomstigheid van de langere bedrijfsgebouwen is het doorbreken van de beplantingsgrens rond het erf; de bedrijfsgebouwen zijn eenvoudigweg te groot voor het erf. Maar in toenemende mate vinden veranderingen niet alleen op het erf, maar helemaal buiten het (oude) erf plaats. Er verrijzen stallen of schuren, maar bijvoorbeeld ook mestsilo’s in het land. Het oude erf kan de noodzakelijke veranderingen eigenlijk niet meer ‘opvangen’. De voortgaande veranderingen op het erf, maar ook daarbuiten, voldoen niet altijd aan het beeld van eenheid dat zo kenmerkend is (geweest) voor Groningse boerenerven en zodoende voor het landschap als geheel.

Waardering

Erven en boerderijcomplexen zijn typisch voor het landelijk gebied van Groningen. De veranderingen op erven dienen planmatig in goede banen te worden geleid. Niet alleen welstand, ook andere instrumenten kunnen bijdragen aan de inrichting van erven. Bij de inrichting gaat het om een aantal essentiële karakteristieken:

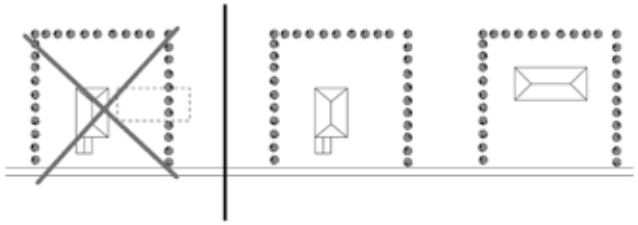
- rooilijnen aan voor- en achterkant
- benadrukken van onderbouw en bovenbouw gebouw
- op een bestaand erf de kapvorm en -helling
- het door omzomende erfbeplanting 'heen steken' van bebouwing
- kleurgebruik.

Beleidsintenties

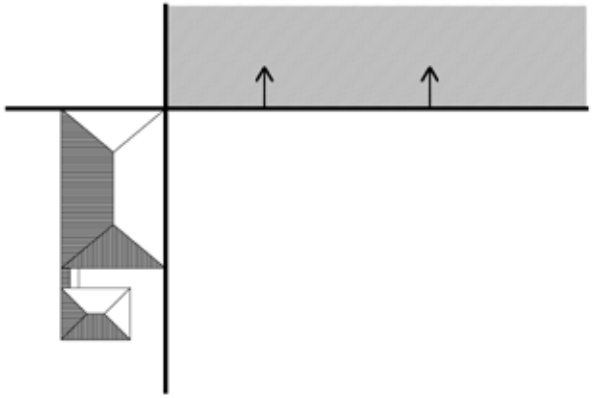
Het welstandsbeleid is gericht op planmatig wijzigen. Het handhaven, dan wel opnieuw tot stand brengen van een zekere basiskwaliteit en samenhang staat voorop.

Plaatsing

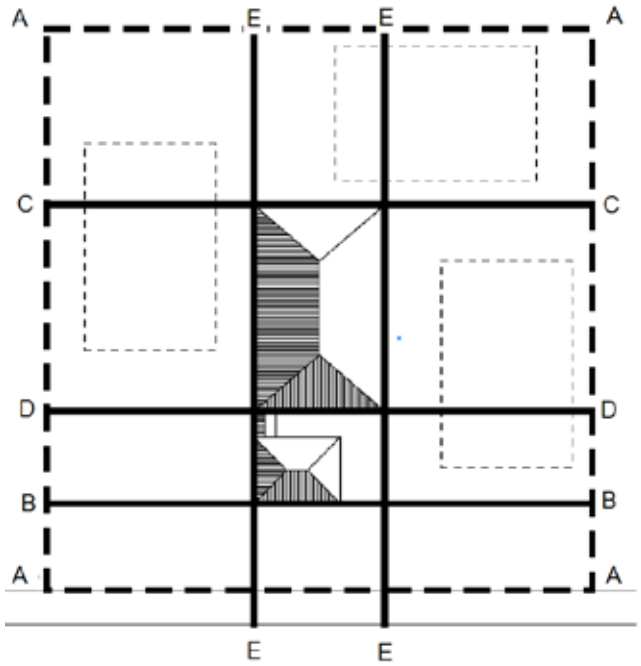
- Wanneer bedrijfsgebouwen of andere bouwwerken niet passen binnen de grenzen van het historische erf, verdient het de voorkeur een nieuw erf te maken in plaats van het huidige historische erf te (blijven) vergroten.



- Nieuwe bedrijfsgebouwen op een historisch erf worden bij voorkeur achter op het erf geplaatst, achter de achtergevellijn.

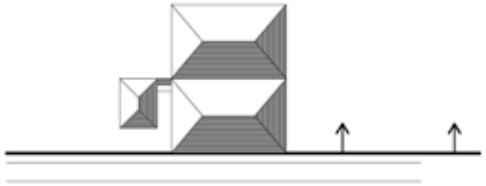


- Binnen de opbouw van het historische erf mogen de aanwezige lijnen niet worden doorsneden. Het gaat daarbij om:
  - historisch erf (A)
  - voorgevelrooilijn (B)
  - achtergevelrooilijn (C)
  - scheiding woondeel/bedrijfsdeel (D)
  - fictieve lijn langs een van beide zijgevels (E)

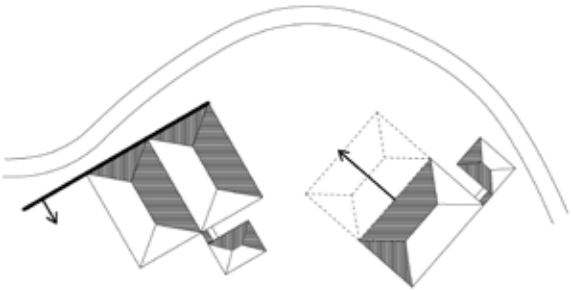


Welstandscriteria - Erven/boerderijcomplexen

- Bij een plaatsing van nieuwe bouwwerken op een historisch erf dat evenwijdig aan de weg loopt, dient de bebouwing de fictieve doorgetrokken lijn langs de gevel aan de straat niet te doorsnijden.

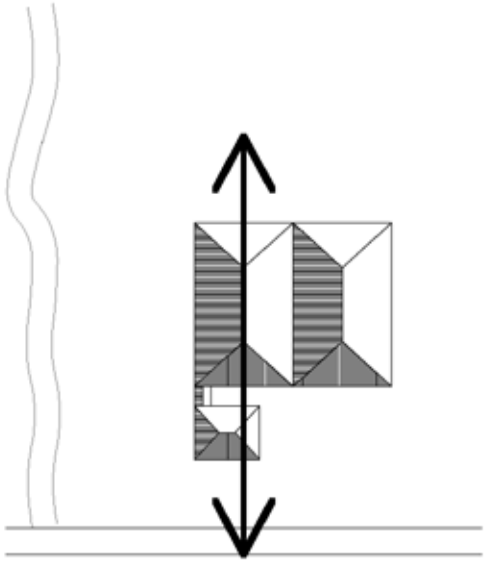


- In situaties waarbij sprake is van een kronkelend wegenpatroon en zodoende een onregelmatige plaatsing van historische erven in het landschap, dienen nieuwe bedrijfsgebouwen bij voorkeur naast de bestaande gebouwen te worden geplaatst. Bij een oriëntatie van de achterzijde naar de weg, dient de achtergevelrooilijn niet te worden doorsneden.

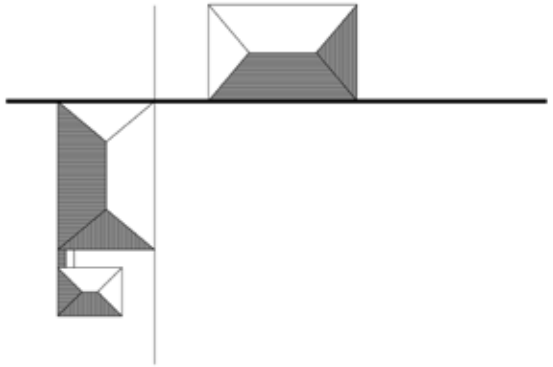


Richting

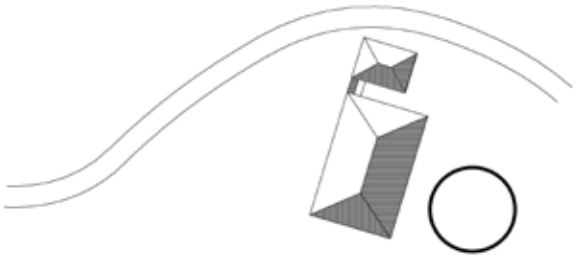
- De plaatsing en richting van nieuwe bouwwerken dienen bij voorkeur de richting op het historische erf en de verkavelingsrichting te respecteren.



- Bij plaatsing van nieuwe bedrijfsgebouwen achter de achtergevelrooilijn, worden deze bij voorkeur met de lengterichting evenwijdig aan de achtergevelrooilijn geplaatst.



- Een zorgvuldige situering van bijzondere bouwwerken als silo's is noodzakelijk.



Oldambtster boerderij

Analyse object

Algemeen

In Noord-Groningen komen veel Oldambtster boerderijen voor. Dit boerderijtype is specifiek voor het oostelijke, maar met name het zuidoostelijke deel van de provincie Groningen: het Oldambt. In de Veenkoloniën is de Oldambtster boerderij dé boerderij, maar ook komt het type op bescheiden schaal voor in andere delen van de provincie. Het type stamt uit het begin van de achttiende eeuw toen het werd 'geïmporteerd' uit het Duitse Oost-Friesland. Tot in de twintigste eeuw is dit type gebouwd.

Gebouw

De Oldambtster boerderij heeft een gestrekte, rechthoekige hoofdvorm waarin woonhuis en bedrijfsdeel onder een doorgaande nok in één volume zijn gekoppeld. Vaak is de frontgevel naar de weg gericht. De nokrichting loopt evenwijdig aan de lengterichting van het bouwwerk. Aan de voorzijde wordt het dak vaak beëindigd met een dakschild, een zogenaamd wolfseind. Het woondeel bestaat uit twee lagen met een kap, waarbij de tweede laag al onder de kap ligt. In de overgang van woonhuis naar schuurdeel verbreedt het volume zich door een of meerdere verspringingen van de zijgevels naar buiten toe. De goothoogte bedraagt aan de achterzijde 1,5 à 2 m. De entree van de woning kan zich zowel aan de voorzijde als aan de zijkant bevinden. Iets wat alleen in Noord-Groningen voorkomt, want een entree aan de voorzijde is traditioneel het meest gangbaar. Het bedrijfsdeel is meestal bereikbaar via een deur in de achtergevel, al komen ook situaties voor waarbij de entree zich in de zijgevel bevindt. De entree van het bedrijfsdeel is dikwijls een zogenaamde deeldeur (grote schuurdeur), aangebracht binnen het volume, waardoor heel duidelijk een hoge gootlijn ontstaat aan het uiteinde van het bedrijfsgebouw. Aan de zijgevel van het schuurgedeelte (naar de achterkant) kan een bijschuur zijn geschakeld. De bijschuur is een verkleinde versie van de boerderijschuur.

Aanzicht en opmaak

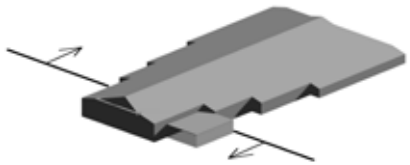
Het woonhuis heeft meestal symmetrische raampartijen, al dan niet met een deur centraal in de gevel. De gevel is verticaal geleed. De materiaalkeuze voor het woonhuis bestaat uit rood of bruin metselwerk voor de gevels, rode of zwarte dakpannen voor het dak en hout voor de kozijnen. Ook een dakbedekking met riet komt voor. De buitenwanden van het bedrijfsdeel bestaan uit metselwerk met kleine(re) vensters voor de daglichttoetreding. In de huidige situatie bestaat de dakbedekking van het bedrijfsgedeelte voornamelijk uit (grijze) golfplaten (vaak asbestplaten). In het verleden waren rieten daken zeer gangbaar. De voorzijde van het woonhuis, zoals deuren, deurposten en raamkozijnen, bezit meestal een eenvoudige detaillering. De daklijst bezit regelmatig een meer bijzondere detaillering. Het bedrijfsgedeelte is qua detaillering vaak nauwelijks verbijzonderd.

Waardering

Oldambtster boerderijen zijn typisch voor Groningen. Het type is heel nauw verbonden met de agrarische geschiedenis van deze streek en is daarom van grote cultuurhistorische waarde.

De bouwvorm komt veel in Groningen voor en wordt hierom gezien als een uiting van streekeigen bouwen. Juist de relatief grote schaal van het type en de statige, sobere, doch strenge voorgevel kunnen worden gezien als een gebiedseigen kwaliteit. Ook passen de grote hoogte en de gestrekte vorm goed in een gebied als Groningen, met name in gebieden met een open karakter en een lineaire verkaveling.

Verschillende boerderijen verliezen in de loop van de tijd hun oorspronkelijke functie en een omvorming tot woonhuis behoort dan tot de mogelijkheden. Dit komt nog niet op grote schaal voor, maar een toename in het aantal bouwaanvragen voor het aanpassen van deze gebouwen kan wel worden verwacht. Dit kan tot gevolg hebben dat soms ingrijpend moet worden verbouwd, omdat het volume vaak te groot is voor één enkele woning. Zodoende kunnen waardevolle elementen van de boerderij verloren gaan, of wordt het karakter zelfs sterk aangetast. Indien er sprake is van beëindiging van de agrarische functie wordt gestreefd naar behoud van de bouwvorm en de hoofdkarakteristieken van het gebouw. Onder de hoofdkarakteristieken worden in elk geval verstaan de hoofdvorm, het representatieve verschil tussen het woonhuisgedeelte en het bedrijfsdeel



Volumeopbouw van de Oldambtster boerderij met duidelijk één volume en verspringingen van de zijgevels naar buiten toe

en die elementen die verwijzen naar de agrarische geschiedenis van het bouwwerk, zoals de deeldeur en stal-/deelvensters. Ook het behoud van de solitaire positie is belangrijk.

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op respecteren.

De Oldambtster boerderij bezit waardevolle karakteristieken. Het welstandsbeleid is gericht op het zorgvuldig omgaan met deze waarden.

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het zoveel mogelijk in stand houden van de architectonische en culturele kwaliteiten van de Oldambtster boerderij in de landschappelijke context. De opvallende ruimtelijke vorm en de stijlkenmerken moeten voor de toekomst behouden blijven.

Plaatsing en hoofdvorm

- De hoofdvorm bestaat uit een rechthoekig grondvlak
- De overgang tussen bedrijfsdeel en woonhuis wordt geaccentueerd door een versmalling van het volume, het zogenaamde ‘krimpen’
- De dakhelling van woonhuis en bedrijfsdeel is kleiner dan 45 graden
- Bedrijfsgebouwen dienen zich achter het woondeel te bevinden
- Dakvensters zijn toegestaan, mits verzonken in het dakvlak en niet overheersend
- Een concentratie van ingrepen in het volume op één punt heeft de voorkeur, waarbij ingrepen aan de voorzijde zoveel mogelijk dienen te worden vermeden

Aanzicht en opmaak

- Detaillering en het materiaal- en kleurgebruik dienen te zijn afgestemd op de aanwezige karakteristiek van de boerderij
- Er dienen gebiedseigen kleuren te worden toegepast, voornamelijk wit en donkergroen en okergeel (voor het houtwerk)
- Gevels van het woongedeelte dienen verticaal te zijn geleed
- Het hoofdmateriaal van het woonhuis bestaat uit baksteen in aardetinten, hout voor de kozijnen en dakpannen of riet (kunstriet) voor het dak
- Het hoofdmateriaal van het bedrijfsdeel bestaat uit baksteen in aardetinten en geprofileerde dakbedekking in een matte, donkere kleur (bijvoorbeeld antraciet)
- Extra aandacht is vereist voor: voordeuren, garagedeuren, goten, boeiboorden, windveren, dakkapellen, kozijnen, hekwerk
- Dakgoten, boeidelen en daklijsten mogen niet te grofschalig zijn

Kop-hals-rompboerderij

Analyse object

Algemeen
Het overheersende boerderijtype in Noord-Groningen is de kop-hals-rompboerderij. Dit boerderijtype komt veel voor in West- en Noord-Groningen, zoals het Hogeland en het Westerkwartier. Buiten Groningen komt dit type voor in Friesland, het gebied waar dit type boerderij van oorsprong ook vandaan komt.

Naast het basistype komen verschillende van de kop-hals-rompboerderij afgeleide varianten voor, zoals de Hogelandse boerderij en de kop-rompboerderij waarbij de 'hals' ontbreekt. De kop-hals-rompboerderij in Groningen stamt uit de zeventiende eeuw. De kop-hals-rompboerderij wordt gebruikt voor zowel veeteelt als akkerbouw.

Gebouw
De kop-hals-rompboerderij wordt gekenmerkt door een gestrekte, rechthoekige hoofdvorm van de bedrijfsgebouwen met aan een van de koppen een woonhuis. De boerderij bestaat uit een woonhuis (de 'kop'), een 'hals' met keuken en melkkamer en een schuur: de 'romp'. Het woondeel van de boerderij is dus duidelijk gescheiden van het bedrijfsdeel. Op het Hogeland en in Humsterland liggen boerderijen dikwijls op een wierde. Bij de plaatsing op de wierde is niet de positie van de boerderij ten opzichte van de weg leidend, maar ten opzichte van het land; door de wierden en de onregelmatigheid van het landschap is over de plaatsing geen eenduidige uitspraak te doen. Achter het woonhuis kunnen één, twee of zelfs drie bedrijfsgebouwen naast elkaar staan.

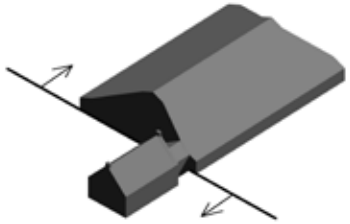
Het woonhuis heeft een rechthoekig grondvlak en is in zijn meest oorspronkelijke vorm met de langszijde in het verlengde van het bedrijfsgebouw geplaatst. Beide gedeelten van de boerderij hebben een kap. De nokrichting op de bedrijfsgebouwen loopt evenwijdig aan de langszijde. Op het woonhuis zit een kap parallel aan de nokrichting van de bedrijfsgebouwen. Het zadeldak overheerst als kapvorm bij het woonhuis. Het woondeel bestaat uit één laag met een kap. Het bedrijfsdeel heeft een laag aflopende kap; de goothoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 1,5 à 2 m.

De entree naar de woning bevindt zich meestal aan de zijkant, vaak in de hals van de boerderij. Bij nieuwere woonhuizen is dit vaak weer heel anders en kan de entree ook in de voorgevel zitten. Het bedrijfsdeel wordt meestal bereikt via een deur in de achtergevel of zijgevel. In het bedrijfsdeel is de deeldeur (grote schuurdeur) aangebracht binnen het volume.

Aanzicht en opmaak
Het woonhuis heeft meestal een symmetrische gevelindeling. De gevel is verticaal geleed. Als materialen worden voor het woonhuis rode of bruine baksteen gebruikt voor de gevels, rode of zwarte dakpannen voor het dak en hout voor de kozijnen. De buitenwanden van het bedrijfsdeel bestaan uit metselwerk met kleine stalraampjes. In de huidige situatie bestaat de dakbedekking van het bedrijfsgedeelte voornamelijk uit (grijze) golfplaten (vaak asbestplaten). De detaillering van deuren, kozijnen, vensterbanken en daklijsten is meestal eenvoudig, maar zorgvuldig. Wanneer sprake is van een verbijzondering van de detaillering gaat het meestal om de daklijsten en de entree. Het bedrijfsgedeelte is qua detaillering vaak nauwelijks verbijzonderd, met uitzondering van vaak de achtergevel. Deze kan dikwijls een fijner gedetailleerd en zorgvuldig vormgegeven beeld te zien geven.

Waardering
Kop-hals-rompboerderijen zijn typisch voor het noordelijke deel van Groningen. Het type is heel nauw verbonden met de agrarische geschiedenis van deze streek en is daarom van grote cultuurhistorische waarde. De bouwvorm wordt hierom gezien als een uiting van streekeigen bouwen.

Verschillende boerderijen verliezen in de loop van de tijd hun oorspronkelijke functie en bouwaanvragen voor het aanpassen van deze gebouwen kunnen voorkomen. Omvorming tot woonhuis komt veel voor. Dit kan tot gevolg hebben dat soms ingrijpend wordt verbouwd. Zodoende kunnen waardevolle elementen van de boerderij verloren gaan, of wordt het karakter zelfs sterk aangetast. Indien sprake is van beëindiging van de agrarische



Volumeopbouw van de kop-hals-rompboerderij met de duidelijke scheiding tussen wonen en werken

functie wordt gestreefd naar behoud van de bouwvorm en de hoofdkarakteristieken van het gebouw. Onder de hoofdkarakteristieken worden in elk geval verstaan de hoofdvorm, het representatieve verschil tussen het woonhuisgedeelte en het bedrijfsdeel en die elementen die verwijzen naar de agrarische geschiedenis van het bouwwerk, zoals de deeldeur en de stal-/deelvensters.

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op respecteren.
De kop-hals-rompboerderij bezit waardevolle karakteristieken. Het welstandsbeleid is gericht op het zorgvuldig omgaan met deze waarden.
Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het zoveel mogelijk in stand houden van de architectonische en culturele kwaliteiten van dit type boerderij. De opvallende ruimtelijke vorm, stijlkenmerken en de positie van het gebouw in het landschap moeten voor de toekomst behouden blijven.

Plaatsing en hoofdvorm

- De overgang tussen woonhuis en bedrijfsdeel wordt geaccentueerd door een 'tussengebouw' (de 'hals')
- De dakhelling van het bedrijfsdeel is circa 45 graden, het woonhuis heeft een steilere dakhelling
- De tegenstelling tussen de open gevel van het woonhuis en het gesloten, massieve dak moet behouden worden
- Dakvensters zijn toegestaan, mits verzonken in het dakvlak en niet overheersend
- Een concentratie van ingrepen in het volume op één punt heeft de voorkeur, waarbij ingrepen aan de voorzijde zoveel mogelijk dienen te worden vermeden

Bovenaanzicht van een historisch erf met specifieke opbouw

Aanzicht en opmaak

- Detaillering en het materiaal- en kleurgebruik dienen te zijn afgestemd op de aanwezige karakteristiek van de boerderij
- Gevels van woonhuizen dienen verticaal te zijn geleed
- Het hoofdmateriaal van het woonhuis bestaat uit baksteen in aardetinten, hout voor de kozijnen en dakpannen voor het dak
- Het hoofdmateriaal van het bedrijfsdeel bestaat uit baksteen in aardetinten, riet (kunstriet), dakpannen of golfplaten of een andere geprofileerde dakbedekking in een matte, donkere kleur (bijvoorbeeld antraciet)
- Er dienen gebiedseigen kleuren te worden toegepast, voornamelijk wit en donkergroen (voor het houtwerk)
- Nieuwe ramen in het (voormalige) bedrijfsdeel liggen bij voorkeur verzonken in het dakvlak
- Extra aandacht is vereist voor: voordeuren, goten, boeiboorden, windveren, dakkapellen, kozijnen, hekwerk
- Dakgoten, boeidelen en daklijsten mogen niet te grofschalig zijn

Groninger dwarshuis

Analyse object

Algemeen

Een zeer kenmerkend bouwwerk voor Noord-Groningen is het Groninger dwarshuis. De naam is een directe verwijzing naar de manier van plaatsing van het woonhuis ten opzichte van de weg. Hoewel het dwarshuis in de hele provincie Groningen voorkomt, is hij het minst vertegenwoordigd in de veenkoloniale gebieden.
De eerste voorbeelden van een dwars geplaatst huis komen in de late middeleeuwen voor. De benaming heeft te maken met de boerderijentypologie waarbij een dergelijk woonhuis dwars op de schuur is geplaatst, in tegenstelling tot het woonhuis van de kop-hals-rompboerderij (bij deze laatste is het woonhuis met de lengterichting in het verlengde van het bedrijfsdeel geplaatst).

De echte opkomst als apart type vindt vooral plaats in de negentiende eeuw. Het gaat dan niet alleen om voorhuizen van boerderijen, maar veelal om buitenverblijven, pastorieën, rentenierswoningen en, in kleiner formaat, huizen van de gegoede burgerij. Dwarshuizen in de vorm van twee-onder-een-kap komen eveneens voor. Na 1920 wordt het dwarshuis nauwelijks meer gebouwd.

Gebouw

De hoofdvorm van het dwarshuis bestaat uit één laag met kap. Er zijn exemplaren van dwarshuizen die uitgesproken klein zijn, maar het meest bekend is dit type als pastorie en als representatief woonhuis uit de negentiende eeuw. Per locatie is er veel overeenstemming in de gemiddelde grootte van de panden; binnen één gebied zal praktisch nooit sprake zijn van een menging van dwarshuizen met verschillende grootes. Het volume van het gebouw is opgebouwd uit een voorhuis, met aan de achterzijde vaak een uitbouw: het achterhuis.

De plattegrond van het voorhuis is rechthoekig of vierkant (al overheerst de eerste vorm). Het eventuele achterhuis heeft eveneens een rechthoekige plattegrond en is dwars op of evenwijdig aan het voorhuis geplaatst. De zijmuur van het woonhuis loopt daarbij direct over in de zijmuur van het achterhuis. In het achterhuis bevinden zich vaak de keuken en wasruimte (vaak echter geen schuurfunctie). De meest kenmerkende eigenschap van het gebouw is natuurlijk de evenwijdige plaatsing van het volume aan de weg, daarbij ondersteund door de langskap met wolfseinden of eindschilden. Het pand staat derhalve vaak loodrecht op de hoofdrichting van de (bouw)kavel.

Aanzicht en opmaak

Het dwarshuis is strak symmetrisch van opzet. De plaatsing wordt verder benadrukt door de plaatsing van de entree. De naar de weg gerichte gevel is verbijzonderd door de centraal geplaatste ingang met forse afmetingen, die in verschillende gevallen wordt aangevuld met een grote kapel. Verder wordt de symmetrische gevelindeling ondersteund door ramen aan weerszijden van de deur. Het dwarshuis heeft daardoor een sterke mate van transparantie.
Dwarshuizen hebben een hoge mate van detaillering; in tegenstelling tot bijvoorbeeld krimpenhuizen zijn dwarshuizen vaak geornamenteerd. Bij eenvoudige dwarshuizen kan dit echter niet het geval zijn, of slechts beperkt (deuromlijsting en goten). De grotere dwarshuizen hebben meestal een rijke decoratie, die overwegend classicistisch van aard is en later de mode van de tijd volgt. In latere perioden verwatert dit classicisme tot een mengeling van rococo, barok en classicistische elementen, het eclecticisme.

Een nadrukkelijk onderdeel van de eerdergenoemde rechthoekige frontgevels zijn veelal de lijstgoten. Het snijpunt van hoekkepers en nok heeft steeds een markante bekroning, meestal door middel van een schoorsteen of, bij het ontbreken daarvan door een tempeltje. Op hetzelfde punt aan de achterzijde is bij boerderijen soms een uilenbord toegepast, al komt dit in Groningen zelden voor.

Alle woningen van dit type zijn van oorsprong opgetrokken in een rode steen en gedekt met blauw-grijze gebakken pannen. Op schuurgedeelten is soms een rode pan of riet toegepast. Uit mode-overwegingen worden woningen ook wel in lichte kleuren gepleisterd. Tegenwoordig gebeurt dit ook wel om bouwtechnische redenen. Vaak betreft dit dan alleen het voorgedeelte of zelfs slechts alleen de voorgevel. Het schilderwerk is traditioneel wit/groen.

Een dwarshuis met een schuur erachter

Welstandscriteria - Groninger dwarshuis

Waardering

Dwarshuizen komen in heel Nederland voor en zodoende ook in Groningen; typisch voor Groninger dwarshuizen zijn wolfseinden. Het type is nauw verbonden met de geschiedenis van de provincie en is daarom van grote cultuurhistorische waarde.

Omdat het type met wolfseinden bijna alleen voorkomt in Groningen is het een uiting van streekeigen bouwen. Het volume, de opmaak en bij grotere woningen de detaillering zijn herkenbaar. Verbouwingen kunnen sterk ingrijpen in het volume en de uitstraling van de woningen. Zodoende kunnen waardevolle elementen verloren gaan, of kan het karakter sterk worden aangetast.

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op respecteren.
Het Groninger dwarshuis bezit waardevolle karakteristieken. Het welstandsbeleid is gericht op het zorgvuldig omgaan met deze waarden.

Plaatsing en hoofdvorm

- De hoofdvorm bestaat uit een rechthoekig grondvlak, waarvan de langszijde evenwijdig aan de straat loopt
- De dakhelling van het woonhuis is niet steiler dan 45 graden, de helling van het wolfseind een paar graden steiler
- Bijgebouwen dienen zich achter het woonhuis te bevinden of aan de zijkant enigszins teruggelegen achter de voorgevelrooilijn
- De tegenstelling tussen de open, verticaal gelede gevel en het gesloten, massieve dak moet behouden worden
- Aan-, op-, uitbouwen die worden toegevoegd dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw
- Bijgebouwen van enige omvang hebben een kap

Aanzicht en opmaak

- Detaillering en het materiaal- en kleurgebruik dienen te zijn afgestemd op de aanwezige karakteristiek van het pand
- Het hoofdmateriaal van het woonhuis bestaat uit baksteen in aardetinten voor het metselwerk, hout voor de kozijnen en dakpannen voor het dak
- Er dienen gebiedseigen kleuren te worden toegepast, voornamelijk wit en donkergroen (voor het houtwerk)
- Dakgoten, boeidelen en daklijsten mogen niet te grofschalig zijn

Krimpenhuis

Analyse object

Algemeen

Een veel voorkomend bouwwerk in Noord-Groningen is het Krimpenhuis, een type woning met een vaak kleinschalig en een zeer sober karakter. De naam is een directe verwijzing naar de volumeopbouw van het woonhuis, waarbij het brede achterhuis overgaat in een smaller voorgedeelte. Het krimpen komt in het algemeen aan beide zijden voor.

Bij dit type zijn woon- en bedrijfsdeel onder één dak samengebracht, voorheen was het vaak een klein boerenbedrijf in combinatie met wonen. Later werd het een gebruikelijk type arbeiderswoning. In zekere zin kan het Krimpenhuis als het kleinere broertje van de Oldambtster boerderij worden gezien. Het type is tot in de jaren dertig van de vorige eeuw gebouwd.

Gebouw

De hoofdvorm bestaat uit één laag met kap. Veelal zijn de exemplaren vrij klein, maar er komen ook grotere uitvoeringen voor. Per locatie is er veel overeenstemming in de gemiddelde grootte van de panden; binnen één gebied zal praktisch nooit sprake zijn van een menging van huizen met verschillende groottes. Het volume bestaat uit één deel, een enkelvoudige bouwvorm met aan de achterzijde een verbreding. De rechthoekige hoofdvorm staat overwegend loodrecht op de weg. De plattegrond van het voorste deel aan de straat is rechthoekig tot vierkant. Het achterste deel is rechthoekig. De goothoogte van het lagere achterdeel is veelal niet hoger dan de hoogte van een deur, zo'n 2 m. De dakhelling is ongeveer 45 graden en Krimpenhuizen hebben een doorlopende nok. Als kapvorm is een zadelkap gebruikelijk.

Aanzicht en opmaak

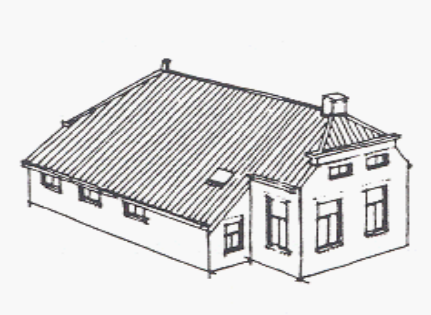
De vrij strakke, symmetrische opzet is heel kenmerkend voor het gebouw. De afwijkingen betreffen dikwijls verschillen in het aantal verspringen en het krimpen aan slechts één kant. De mate van transparantie is redelijk groot met vaak twee, maar dikwijls ook drie ramen. Een sobere, eenvoudige detaillering is (zeer) kenmerkend voor dergelijke woonhuizen. Bij de rechthoekige frontgevels komen veelal lijstgoten voor. Deze vormen een belangrijk aspect van de detaillering. Tussen de achterzijde en de voorzijde kan nog een flink verschil zitten. Aan de voorzijde kan de detaillering voornamer en afwisselender zijn, terwijl aan de achterzijde de soberheid van gevelonderdelen en dan met name goten zeer groot kan zijn. Verfraaiingen aan de voorzijde betreffen voornamelijk de timpanen boven ramen en deur en de goten. De materialisatie van de gevel zelf is vaak niet verbijzonderd met andere materialen of tussenlagen. Het aantal ornamenten is vaak zeer bescheiden, maar vaker nog zijn ze geheel afwezig. Alle woningen van dit type zijn van oorsprong opgetrokken in een rode steen en gedekt met rode of blauw-grijze gebakken pannen. Het schilderwerk is traditioneel wit/groen.

Waardering

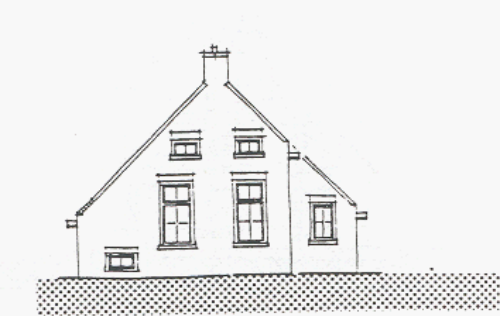
Krimpenhuizen komen op een redelijke schaal voor in Groningen. Het type is nauw verbonden met de geschiedenis van de provincie en is daarom van grote cultuurhistorische waarde.
Verbouwingen kunnen sterk ingrijpen in het volume en de uitstraling van de woningen. Zodoende kunnen waardevolle elementen verloren gaan, of kan het karakter sterk worden aangetast.

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op respecteren. Het Krimpenhuis bezit waardevolle karakteristieken. Het welstandsbeleid is gericht op het zorgvuldig omgaan met deze waarden.



Een Krimpenhuis



De voorgevel, die verticaal geleed dient te zijn

Welstandscriteria - Krimpenhuis

Plaatsing en hoofdvorm

- De hoofdvorm bestaat uit een rechthoekig grondvlak met enkele verspringingen in de breedtemaat, waarvan de langszijde haaks op de straat staat
- De dakhelling van het woonhuis is niet steiler dan 45 graden, de helling van het wolfseind een paar graden steiler
- De tegenstelling tussen de open, verticaal gelede gevel en het gesloten, massieve dak moet behouden worden
- De nokrichting dient haaks op de straat te zijn
- Aan-, op-, uitbouwen die worden toegevoegd, dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw

Aanzicht en opmaak

- Detaillering en het materiaal- en kleurgebruik dienen te zijn afgestemd op de aanwezige karakteristiek van het pand
- Het hoofdmateriaal van het woonhuis bestaat uit baksteen in aardetinten voor het metselwerk, hout voor de kozijnen en dakpannen voor het dak
- Er dienen gebiedseigen kleuren te worden toegepast, voornamelijk wit en donkergroen (voor het houtwerk)
- Dakgoten, boeidelen en daklijsten dienen eenvoudig te zijn gedetailleerd

Kleine windturbines

Analyse

Duurzaamheid is ook voor de gemeente Eemsmond een van de speerpunten van het beleid. In het verlengde daarvan wil de gemeente inwoners en ondernemers ruimte bieden om, onder voorwaarden, zelf hun energie op te wekken. Een van de mogelijkheden is het opwekken van energie met kleine windturbines. Deze kleine windturbines zijn in delen van de gemeente toegestaan. Het facetbestemmingsplan mini-windturbines geeft aan in welke gebieden deze kleine windturbines zijn toegestaan.
De gemeente maakt daarbij onderscheid in kleine, vrijstaande windturbines op het erf met een maximale hoogte van 15m en kleine windturbines op daken.

Vrijstaande kleine windturbines

Vormgeving

De kleine vrijstaande windturbines zijn de windturbines zoals die in algemene zin bekend zijn met een lange staande as en twee of meer ronddraaiende wieken. Vrij op de grond staande kleine windturbines zijn vrijwel altijd turbi-nes met wieken die op een horizontale rotor zijn geplaatst.
Hun omvang en hoogte is gering, zeker in vergelijking met commercieel geëxploiteerde windturbines.

Situering

Voor vrijstaande kleine windturbines is van belang dat de plaatsing van de turbine op een logische wijze is verankerd aan het erf of het perceel. De plek ondersteunt zo mogelijk de bestaande bebouwings- en erfstructuur, bijvoorbeeld in lijn met bestaande bebouwing, in het hart van bestaande bebouwing of op hoekpunten van kavels. Bij voorkeur wordt gekozen voor een locatie zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg en achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Richtlijn is dat de eventuele wiekslag niet plaatsvindt boven openbaar (toegankelijk) terrein.

Kleine windturbines op daken

Vormgeving

Voor windturbines op daken wordt vaak onderscheid gemaakt tussen windturbines met een horizontale rotor en een verticale rotor. Windturbines met een horizontale rotor zijn in de meeste gevallen ‘traditionele’ windturbines met twee, drie of meer wieken. De optimale stand van deze turbines is met de wieken naar de wind toe.
Windturbines met een verticale, staande rotor zijn innovatieve turbines, speciaal ontwikkeld voor de toepassing in bebouwde omgeving.

Situering

Voor kleine windturbines op daken is de positie op het dak vastgelegd in het bestemmingsplan. Voor het ruimtelijk beeld is het wenselijk dat kleine windturbines op daken zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg worden gepositioneerd, als dat mogelijk is rekening houdend met het rendement van de kleine windturbines op daken.In gevallen waarbij meerdere kleine windturbines op een plat dak worden gebouwd, moeten ze in een regelmatige opstelling worden geplaatst.

Waardering

Kleine windturbines hebben effect op de ruimtelijke verschijningsvorm van erven en bebouwing. De gemeente vraagt dan ook zorgvuldigheid bij het plaatsen van deze windturbines

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op het respecteren van de bestaande waarden van de omgeving en daar op gepaste wijze rekenschap van geven met de inpassing van kleine windturbines.

Welstandscriteria - Kleine windturbines

Vrijstaande kleine windturbine

Plaatsing

- logische verankering van de windturbine(s) aan het erf, waarbij de positie van de windturbine(s) de bestaande bebouwings- en/of erfstructuur ondersteunt;
- in geval van meerdere windturbines: een eenduidige rij-opstelling op de erfgrens of aansluitend op landschappelijke structuren, waarbij de windturbines een duidelijke onderlinge regelmaat kennen;
- bij voorkeur een locatie zo ver mogelijk uit het zicht van de openbare weg.

Hoofdvorm

- een zo rank en transparant mogelijke constructie;
- de plek van de turbine zit tussen zuil en wieken;
- evenwichtig aantal wieken, bij voorkeur 3;
- een passende verhouding tussen wieklengte en aslengte, waarbij de stelregel wordt aangehouden dat de wieklengte niet meer bedraagt dan de helft van de aslengte.

Opmaak

- in geval van nieuwbouw worden gebouw en windturbine in samenhang ontworpen;
- neutrale kleuren die wegvallen tegen de achtergrond;
- eventuele reclame-uitingen en naamsduidingen zijn zeer terughoudend vormgegeven;
- passend materiaalgebruik: metaal, kunststof, hout.

Kleine windturbine op dak

Plaatsing

- de positie van de windturbine(s) doet geen afbreuk aan het ontwerp en de hoofdopzet van de bebouwing waarop de windturbine(s) worden geplaatst;
- in geval van meer dan een turbine: een regelmatige opstelling van windturbines op het dak, waarbij de onderlinge afstand en afstand tot de dakrand een rol speelt;
- bij voorkeur een positie op het dak zo veel mogelijk uit het zicht van de openbare weg.

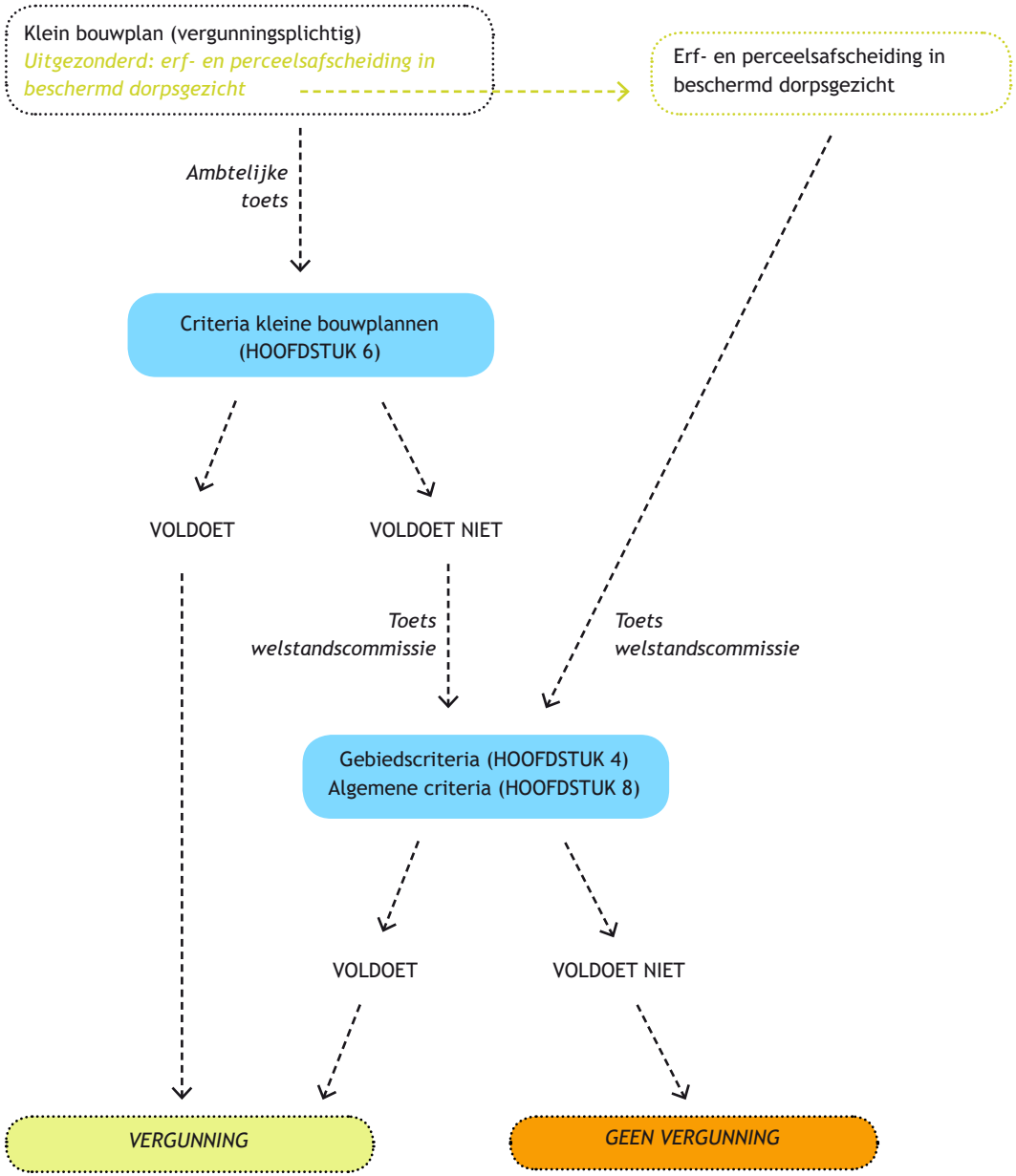
Hoofdvorm

- in geval van kleine windturbine met wieken: evenwichtig aantal wieken, bij voorkeur 3;
- de plek van de turbine zit tussen zuil en wieken;
- een passende verhouding tussen wieklengte en aslengte;
- constructies zijn zo rank en transparant mogelijk;

Opmaak

- in geval van nieuwbouw worden gebouw en windturbine in samenhang ontworpen;
- neutrale kleuren die wegvallen tegen de achtergrond;
- geen reclame-uitingen of naamsduidingen;
- passend materiaalgebruik: metaal of kunststof.

6 Criteria voor kleine bouwplannen



6.1. Inleiding

Voor veelvoorkomende kleine bouwplannen waarvoor (nog steeds) een omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden aangevraagd heeft de gemeente specifieke welstandscriteria opgesteld.
Deze welstandscriteria hebben met name betrekking op (aanpassingen aan) bouwwerken die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en dus een grote invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving.
De welstandscriteria voor deze veelvoorkomende kleine bouwplannen zijn dusdanig helder en meetbaar, dat er in principe geen misverstand over kan bestaan wanneer een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand.

6.2 Werkwijze

De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor veelvoorkomende kleine bouwplannen wordt in principe ambtelijk afgedaan. Doordat de opgenomen welstandscriteria voor veelvoorkomende kleine bouwplannen eenduidig zijn, kan de afhandeling van de vergunningaanvraag relatief eenvoudig verlopen.

Het kan voorkomen dat een bouwplan niet voldoet aan de criteria voor kleine bouwplannen. Mocht een bouwplan niet voldoen aan deze criteria, dan kan de gemeente het bouwplan voorleggen aan de welstandscommissie. Deze commissie toetst dan het bouwplan dan aan de gebiedscriteria dan wel aan de algemene welstandscriteria. De genoemde criteria voor kleine bouwplannen hebben daarmee geen dwingend karakter.
De afbeelding hiernaast geeft deze werkwijze schematisch weer.

Binnen deze algemene werkwijze zijn twee uitzonderingen. Voor erf- en perceelsafscheidingen in de beschermde dorpsgezichten (Warffum en Wadwerderweg) zijn specifieke welstandscriteria opgesteld. Deze specifieke welstandscriteria bieden ruimte voor maatwerk, vanwege de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden

en de waarde van het straatbeeld in de beschermde gezichten. Deze welstandscriteria zijn opgenomen onder de gebiedscriteria. Bouwaanvragen voor erf- en perceelsafscheidingen in deze gebieden worden dan ook niet getoetst aan de criteria voor kleine bouwplannen maar aan de gebiedscriteria.

Ook als voor een klein bouwplan geen specifieke welstandscriteria zijn opgenomen, maar er wel een vergunning voor het bouwen noodzakelijk is, wordt het bouwplan getoetst aan de gebiedscriteria. Dat geldt bijvoorbeeld voor het plaatsen van een schotelantenne op het dak van een woning, plaatsen van zonnecollectoren op het voordakvlak in een beschermd dorpsgezicht of het plaatsen van een vlaggenmast in een voortuin bij een monumentaal pand.

6.3 Welke kleine bouwplannen?

In dit hoofdstuk zijn voor de volgende bouwplannen welstandscriteria opgenomen:

- bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied en in het achtererfgebied binnen 1 meter grenzend aan openbaar toegankelijk gebied;
- kozijn- en gevelwijzingen in de voorgevel of in een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel;
- dakkapel in het voordakvlak of in een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
- erf- en perceelsafscheidingen voor de voorgevelrooilijn of achter de voorgevelrooilijn binnen 1 meter van openbaar toegankelijk gebied.

Deze kleine bouwplannen zijn allemaal omgevingsvergunningplichtig.

Mogelijk omgevingsvergunningvrij

Een deel van deze kleine bouwplannen is vergunningvrij als er geen welstandscriteria zijn opgenomen. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) onder artikel 2 en artikel 3 namelijk bouwwerken benoemd die onder bepaalde voorwaarden vergunningsvrij kunnen zijn. Vergunningsvrij betekent ook welstandsvrij.

Daarbij gaat het om de volgende kleine bouwplannen:

1. bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied binnen 1 meter vanaf het openbaar toegankelijk gebied;
2. dakramen, daklichten, lichtstraten en soortgelijke daglichtvoorzieningen in het voordakdak of in een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak die tot 60 cm uit het dakvlak steken;
3. kozijn- en gevelwijzigingen van een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied op meer dan 1 meter van het openbaar gebied;
4. erf- en perceelsafscheidingen tot 2 meter hoog achter de voorgevelrooilijn binnen 1 meter van openbaar toegankelijk gebied;
5. dakkapellen in het voordakvlak of in een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden.

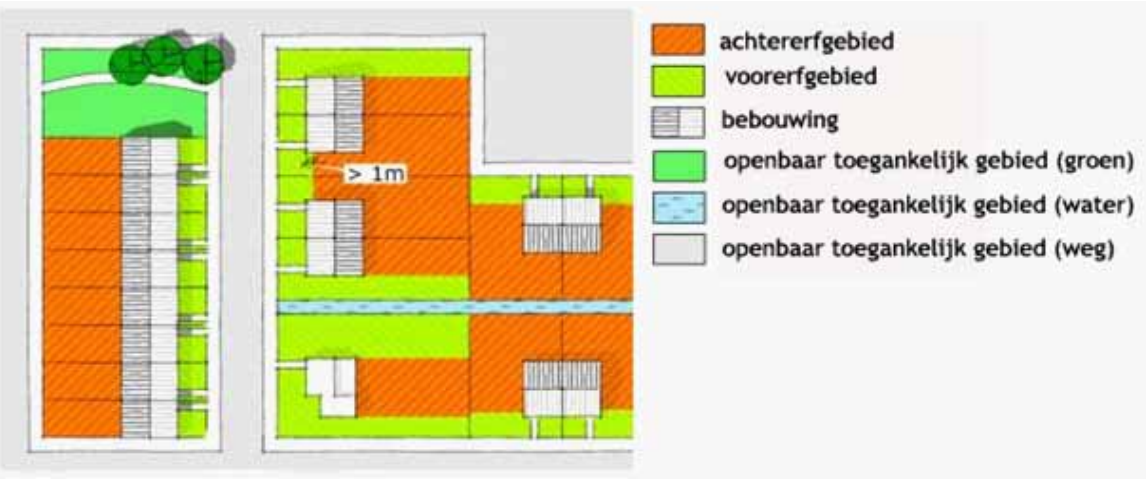
De gemeente Eemsmond heeft ervoor gekozen zowel voor onderdeel 2 als onderdeel 3 geen specifieke welstandscriteria op te nemen. Daarmee zijn dakramen (e.d.) en kozijn- en gevelwijzigingen van een bijbehorend bouwwerk *vergunningvrij* (en dus welstandsvrij), uitgezonderd beschermde dorpsgezichten en monumenten, waarvoor in de wetgeving aparte regels zijn opgenomen.

Voor de andere onderdelen zijn samen met de regulier vergunningplichtige bouwwerken specifieke welstandscriteria opgenomen.

6.4 De criteria

Op de navolgende pagina's worden voor elk van de genoemde kleine bouwplannen de welstandscriteria beschreven. Naar inhoud hebben de criteria, voor zover van toepassing, betrekking op de volgende aspecten:

- plaatsing
- maatvoering
- vormgeving
- materiaal- en kleurgebruik.



Bijbehorende bouwwerken, aangebouwd

In het voorerfgebied en in het achtererfgebied binnen 1m grenzend aan openbaar toegankelijk gebied

Plaatsing
- gebouwd direct aan de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw of een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw;

Maatvoering
- hoogte borstwering overeenkomstig oorspronkelijke borstwering in de gevel waaraan wordt gebouwd;
- het boeiboord heeft geen grotere hoogte dan 0,20 m tenzij aangesloten wordt op een bestaande grotere maat;

Vormgeving
- plat afgedekt of overeenkomstig dakhelling en -richting van het hoofdgebouw;
- een rechthoekige plattegrond;
- gevelgeleding overeenkomstig het hoofdgebouw;
- detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw;

Materiaal-/ en kleurgebruik
- overeenkomstig het hoofdgebouw met uitzondering van serres (transparant);
- aan- of uitbouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% openingen/glasvlak.

LET OP:
Er gelden specifieke criteria voor Oldambtster boerderijen, kop-hals-rompboerderijen, het Groninger dwarshuis en het Krimpenhuis. Deze criteria zijn weergegeven in hoofdstuk 5.

Aanbouw met materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig het hoofdgebouw en dakhelling gelijk aan het hoofdgebouw

Uitbouw die in hoogte en breedte goed aansluit op de goothoogte van het gebouw

Aanbouw die in kleur- en materiaalgebruik en dakhelling goed aansluit

Bijbehorende bouwwerken, vrijstaand

In het voorerfgebied en in het achtererfgebied binnen 1m grenzend aan openbaar toegankelijk gebied

Maatvoering	-	boeiboord heeft geen grotere hoogte dan 0,20 m tenzij aangesloten wordt op een bestaande grotere maat;
Vormgeving	-	rechthoekige plattegrond;
	-	plat afgedekt of overeenkomstig dakhelling en -richting van het hoofdgebouw;
	-	gevelgeleding overeenkomstig het hoofdgebouw;
	-	detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw;
Materiaal-/ en kleurgebruik	-	overeenkomstig het hoofdgebouw;
	-	indien gevelbekleding hout: gedekte kleur of passend bij het hoofdgebouw;
	-	geen golf-, beton- of damwandprofielplaten;
	-	gevels bijgebouw bestaan uit maximaal 75% openingen/glasvlak.

LET OP:
Er gelden specifieke criteria voor Oldambtster boerderijen, kop-hals-rompboerderijen, het Groninger dwarshuis en het Krimpenhuis. Deze criteria zijn weergegeven in hoofdstuk 5.

Bijgebouwen met materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig het hoofdgebouw

Bijgebouwen op het voorerf zijn in vormgeving en detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw

Dicht bij het hoofdgebouw staand bijgebouw met overeenkomstig kleur- en materiaalgebruik en overeenkomstige dakhelling

Kozijn- of gevelwijzigingen

Aan de voorgevel of aan een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel

Maatvoering
- profielmaten gelijk aan bestaande kozijnonderdelen (afwijkingen tot 10% toegestaan);
- oorspronkelijke maatvoering kozijn en ramen behouden;
- nieuwe gevelopeningen in de zijgevel mogelijk voor een kozijn van maximaal 3 m^2;

Vormgeving
- de bestaande vorm van de gevelopening wijzigt niet;
- de bestaande (horizontale of verticale) gevelgeleding wordt gehandhaafd;
- bij vervanging van een (garage)deur door een pui: geen gemetselde borstwering;
- bij wijziging van de indeling van raamkozijnen: gelijke kozijnen gelijktijdig wijzigen;

Materiaal-/ en kleurgebruik
- bij vervanging van houten kozijnen door kunststof kozijnen het oorspronkelijke profiel toepassen;
- geen felle kleuren.

LET OP:
Er gelden specifieke criteria voor Oldambtster boerderijen, kop-hals-rompboerderijen, het Groninger dwarshuis en het Krimpenhuis. Deze criteria zijn weergegeven in hoofdstuk 5.

Afwijkend materiaalgebruik, maar waarbij de bestaande vormen van de gevelopeningen niet zijn veranderd

Bebouwing met een herkenbare verticale gevelgeleding

Afwijkend materiaalgebruik, maar waarbij de bestaande vormen van de gevelopeningen niet zijn veranderd

Dakkapellen

In het voordakvlak of een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak

Plaatsing	-	dakhelling hoofddak minimaal 45 graden;
	-	niet meer dan één dakkapel in het dakvlak en niet geplaatst in het bovenste dakvlak van een mansardekap (geknikt dakvlak);
	-	in het geval van meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok is de hoogte tussen de onder- en bovenkant van de dakkapel (hoogtemaatvoering) in het dakvlak overeenkomstig de trendsetter;
	-	plaatsing op minimaal 0,5 m van de onderkant, zijkant en bovenkant van het dak;
	-	plaatsing op maximaal 1 m van de onderkant;
Maatvoering	-	hoogte maximaal 1,50 m;
	-	overstekken ten minste 0,05 m en maximaal 0,10 m;
Vormgeving	-	plat afgedekt of aangekapt in het geval van rieten kappen;
	-	indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw;
	-	geen borstwering;
	-	detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw;
Materiaal-/ en kleurgebruik	-	overeenkomstig het hoofdgebouw;
	-	zijwanden gesloten, donker gekleurd.

LET OP:
Er gelden specifieke criteria voor Oldambtster boerderijen, kop-hals-rompboerderijen, het Groninger dwarshuis en het Krimpenhuis. Deze criteria zijn weergegeven in hoofdstuk 5.

Aangekapte dakkapel toegestaan bij rieten dak

Vormgeving dakkapel passend bij het hoofdgebouw

Te veel dakkapellen in één dakvlak; geen dakkapel in bovenste geknikte deel van het dak

Erf- of perceelsafscheidingen

Voor de voorgevelrooilijn of achter de voorgevelrooilijn binnen 1m van openbaar toegankelijk gebied

Plaatsing	-	geplaatst op de erfgrens;
Vorm	-	in één lijn;
	-	geen toogvormen;
Materiaal-/ en kleurgebruik	-	bij voorkeur een erfafscheiding bestaande uit haagplanten, zoals liguster, beukenhagen of haagbeuken of een volledig te begroeien gazen hekwerk. In andere gevallen: materiaal overeenkomstig een eventuele aangrenzende erfafscheiding, overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk, hout of ander natuurlijk en niet snel verwerend materiaal;
	-	geen toepassing van kunststof of staal;
	-	kleur afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten. Geen opvallend kleurgebruik;

LET OP:
Erf- of perceelsafscheidingen in de beschermde dorpsgezichten van Warffum en Wadwerderweg worden niet getoetst aan de criteria voor kleine bouwplannen maar aan de gebiedscriteria van het betreffende welstandsgebied (zie hoofdstuk 4), omwille van het gebiedsgerichte maatwerk dat in die gevallen wordt gevraagd.

Een begroeide erfafscheiding

Een begroeide erfafscheiding

Erfafscheiding met metselwerk in dezelfde kleur als de bebouwing

novo

7 Criteria voor reclame-uitingen

7.1 Algemeen

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames vragen vanuit hun doelstelling aandacht van voorbijgangers en vormen hiermee een beeldbepalend element van de openbare ruimte en het straatbeeld. Het is de taak van de gemeente om de hoogwaardige uitstraling van het straatbeeld te bewaken. Een goed reclamebeleid zorgt ervoor dat er evenwicht bestaat tussen de beeldkwaliteit van de gemeente, de verkeersveiligheid en de belangen van de ondernemers.

Dit is van belang, omdat het aantal verschijningsvormen en de hoeveelheid van buitenreclame de laatste jaren toenemen. Ondernemers komen en gaan, verbouwen, moderniseren, willen de aantrekkingskracht van hun panden versterken en gebruiken hiervoor vaak verschillende reclame-uitingen. Veel ondernemers zijn niet op de hoogte van de te volgen procedure bij het aanbrengen van reclame-uitingen, waardoor het risico op verrommeling verder toeneemt.

Evenals bij een gebouw spelen ook bij reclame de relatie met de (stedenbouwkundige) situatie waarin deze wordt geplaatst, alsmede het karakter van die situatie een belangrijke rol. Een reclame is geslaagd wanneer deze een volledig geïntegreerd onderdeel van het totale architectonische concept uitmaakt. Blijft de zorg voor een goede inpassing van een reclame in zijn omgeving achterwege, dan wordt de reclame ervaren als een verstoring van de visuele kwaliteit van de omgeving en kan hij zelfs agressief overkomen. In woongebieden waar geen sprake is van bedrijfsmatige functies zijn reclame-uitingen ongewenst.

7.2 Opzet reclamebeleid

Bij het beoordelen van vergunningaanvragen reclame-uitingen, is het zinvol onderscheid te maken tussen verschillende functies. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld een andere benadering dan een winkelgebied. Daarom zijn de criteria gekoppeld aan de bestemming (zoals vastgelegd in een bestemmingsplan) van het betreffende perceel waarop de reclame wordt geplaatst.

Als voorbeeld: als een ondernemer op een bedrijventerrein een nieuwe reclame-uiting wil plaatsen op zijn perceel, dan gelden de criteria onder het kopje ‘Bedrijventerrein’ (mits het perceel deze bestemming heeft). Voor reclame-uitingen aan of bij een restaurant gelden daarentegen de criteria onder het kopje ‘Horeca’. De gemeente kan u informeren over de bestemming van uw perceel.

Voor diverse bestemmingen gelden gelijke criteria. De volgende ‘groepen’ bestemmingen worden onderscheiden:

- detailhandel, horeca, centrum, bedrijf, maatschappelijk, dienstverlening, kantoor, sport, recreatie, cultuur en ontspanning, gemengd;
- bedrijventerrein;
- wonen met bedrijf of beroep aan huis;
- agrarisch.

Er gelden echter voor iedere vergunningplichtige reclame-uiting ook algemene criteria. Deze bestaan uit functionele en technische uitgangspunten en algemene uitgangspunten voor de verschijningsvorm.

Als een reclame-uiting in strijd is met de reclamecriteria, dan kan voor een reclame-uiting wel een vergunning worden afgegeven indien:

1. de reclame-uiting deel uitmaakt van een bouwwerk waarvoor ingevolge de Monumentenwet 1988 of een gemeentelijke of provinciale verordening reeds een vergunning is verleend;
2. het kan voorkomen dat een reclame-uiting niet voldoet aan de criteria of deze niet toereikend zijn. De welstandscommissie kan echter van oordeel zijn dat de reclame-uiting een positieve bijdrage levert aan de betreffende omgeving of dat de reclame anderszins noodzakelijk is. Burgemeester en wethouders kunnen dan van de criteria afwijken. Er moet dan wel sprake zijn van een bijzondere situatie en een bijzondere kwaliteit die de afwijking rechtvaardigen. Het kan bijvoorbeeld gaan om belangrijke maatschappelijke functies, tankstations, volumineuze detailhandel en grote horecagelegenheden. De commissie beoordeelt dat naar de algemene criteria (zie hoofdstuk 8).

Er zullen hoogstwaarschijnlijk nog nieuwe reclamevormen worden ontwikkeld, die nog niet in deze nota zijn ondergebracht (qua criteria). Voor nieuwe reclamevormen is maatwerk noodzakelijk. De welstandscommissie zal bij nieuwe reclamevormen om advies worden gevraagd.

Criteria reclame - algemeen

7.3 Criteria reclame - algemeen

Voor alle reclame-uitingen gelden navolgende criteria:

- Een reclame-uiting op een erf en/of gebouw dient altijd rechtstreeks verband te hebben met de activiteiten die in het pand of op het perceel plaatsvinden. Uitzondering daarop zijn reclame-uitingen op sportterreinen.
- Geen reclame op een onbebouwd perceel, tenzij er sprake is van een bouwbord (informatiebord voor een bouwplan, zie ook kopje 'bouwborden').
- Geen reclame bij woningen (met uitzondering van aan huis verbonden beroepen of bedrijven).
- Een reclame-uiting mag geen hinder veroorzaken en de (verkeers)veiligheid niet in gevaar brengen.
- Het uitzicht op verkeersborden en straatnaamborden mag niet worden belemmerd.
- Met het oog op hinder voor omwonenden of gebruikers van de omgeving kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de tijden van gebruik en omtrent de brandsterkte van verlichte of aangelichte reclame-uitingen (met name tussen 22:00 uur en 8:00 uur).
- Reclame is een ondergeschikt element van het gebouw.
- Een (op het erf gesitueerde) reclame-uiting past qua plaatsing, vorm, grootte, kleur- en materiaalgebruik en/of detaillering bij de architectuur van het hoofdgebouw, daarbij rekening houdend met een eventuele huisstijl van de onderneming.
- Daglichtreflecterende reclame-uitingen zijn niet toegestaan.
- Lichtreclame met interval-verlichting (knipperende verlichting) en lichtcouranten zijn niet toegestaan.
- Geen beeldschermreclame.
- Reclame bij voorkeur onderdeel van de architectuur van het gebouw waaraan de reclame wordt geplaatst.

Tijdelijke reclame

Tijdelijke reclame (in de vorm van spandoeken en reclameborden) vormt een uitzondering op de voorgaande criteria.
Tijdelijke reclame is bijvoorbeeld de aankondiging van een dorpsevenement, een verkiezingsbord of een open dag. Een andere vorm van tijdelijke reclame is bijvoorbeeld reclame voor de verkoop van seizoensgebonden producten. Tijdelijke reclame is reclame voor een periode van ten hoogste twee aaneengesloten weken per jaar. In het buitengebied mag reclame niet binnen 100 m van een kruising/splitsing worden neergezet.

Reclame voor de kleinschalige verkoop van (agrarische) producten aan huis of bij een boerderij is zonder meer toegestaan.

Bouwborden

Bouwborden zijn toegestaan indien deze betrekking hebben op de naam en/of aard van in uitvoering zijnde bouwwerken en/of op de namen van degenen die bij het ontwerp en/of de uitvoering van het bouwwerk zijn betrokken. Daarbij gelden de volgende criteria:

- de borden dienen op het bouwterrein (of de grens) daarvan te worden geplaatst;
- de borden mogen niet worden verlicht of aangelicht;
- bouwreclameborden zijn tijdelijk toegestaan gedurende de periode dat werk in uitvoering is ten behoeve van bouw- en sloopactiviteiten en activiteiten in de grond-, weg- en waterbouw. Na het beëindigen van het werk is het bouwwerk niet langer functioneel te achten en dient het bouwwerk te worden verwijderd.

Criteria reclame - algemeen

Billboards

Billboards zijn door de omvang zeer ingrijpend voor de omgeving waarin deze worden geplaatst. Billboards worden gebruikt voor landelijke campagnes (met name op het gebied van verkeersveiligheid), niet voor het plaatselijke bedrijfsleven. Om te kunnen beoordelen of een billboard op een locatie is gewenst, zijn de volgende richtlijnen opgesteld:

- het beeld van de ruimte mag niet worden aangetast of verstoord;
- kwetsbare of karakteristieke locaties moeten worden vermeden;
- integratie is van belang waar het bijvoorbeeld gaat om een blinde gevelwand, een viaduct of een parkeerterrein;
- de groenvoorzieningen mogen niet visueel worden aangetast;
- de maat en maatvoering van de billboards moeten in overeenstemming zijn met de afmeting van de omgeving.

Beschermde dorpsgezichten

In de beschermde dorpsgezichten dienen de reclame-uitingen terughoudend te zijn. De karakteristieke sfeer in het beschermd dorpsgezicht mag niet worden verstoord door opvallende reclame. Daarom gelden voor de beschermde dorpsgezichten de volgende criteria:

- per pand is één reclamebord toegestaan;
- indien aan de gevel: loodrecht op, of evenwijdig aan en vlak tegen de gevel, op de begane grond;
- indien vrijstaand: niet meer dan 1 m boven het maaiveld;
- maximaal oppervlak is 0,5 m^2;
- reclames dienen in hun maat, vorm, kleur, lichtintensiteit en sfeer rekening te houden met de stedenbouwkundige en architectonische situatie;
- geen vlaggenmasten.

Criteria reclame - functiegericht

7.4 Criteria reclame - functiegericht

In het navolgende komen de criteria voor reclame-uitingen aan bod, welke afhankelijk zijn van de bestemming van een perceel. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen reclame-uitingen aan de gevel en vrijstaande reclame-uitingen.

Detailhandel, Horeca, Centrum, Bedrijf, Maatschappelijk, Dienstverlening, Kantoor, Sport, Recreatie, Cultuur en ontspanning of Gemengd

Aan de gevel:

- per pand zijn maximaal twee reclame-uitingen toegestaan (exclusief reclameuitingen op de ruiten en exclusief naar binnen gerichte reclame uitingen op sportterreinen);
- reclame moet bij voorkeur worden aangebracht, daar waar het pand of perceel specifieke reclamemogelijkheden te bieden heeft, dicht bij de commerciële functie en in de ruimte tussen de begane grond en de onderdorpel van ramen op de eerste verdieping;
- reclame moet zoveel mogelijk worden geïntegreerd in de vormgeving van het gebouw en/of het perceel. Reclames aan blinde gevels zijn alleen toegestaan als de stedenbouwkundige en architectonische context dit toelaat en indien zij esthetisch bijzonder goed zijn verzorgd;
- reclames dienen in hun maat, vorm, kleur, lichtintensiteit en sfeer rekening te houden met de stedenbouwkundige en architectonische situatie;
- reclame wordt loodrecht op of vlak aan de gevel aangebracht;
- borden mogen niet meer dan tweederde van de gevellengte beslaan, ook al zijn de panden (gedeeltelijk) samengevoegd;
- de oppervlakte van reclameborden die haaks op de gevel staan, mag niet groter zijn dan 80x90 cm. Banieren vormen hierop een uitzondering (maximaal 80x200 cm;
- open belettering heeft de voorkeur. Maat- en kleurstelling van de belettering moeten passen binnen het architectonisch gegeven;
- reclames buiten het bouwsilhouet zijn bij uitzondering toegestaan, ze moeten passend zijn in de omgeving.

Vrijstaand:

- per pand zijn twee vrijstaande reclame-uitingen toegestaan;
- maximaal 3 m uit de gevel of bij de toegang van een terrein;
- maximaal oppervlak is 3 m^2 en maximale hoogte is 1,5 m;
- een logomast mag uitsluitend het logo van een instelling bevatten. Bij logomasten moet per geval worden bekeken of de mast kan worden geplaatst op de betreffende locatie. Een logomast vervult vaak een functie als verwijsbord. Daarom is het belangrijk dat logomasten worden geplaatst op de locatie waar de mast betrekking op heeft. Logomasten moeten derhalve altijd op eigen terrein worden geplaatst;
- naast de vergunningvrije vlaggenmasten, geen andere vlaggenmasten.

Criteria reclame - functiegericht

Bedrijventerrein

Aan de gevel:
- reclames dienen in hun maat, vorm, kleur, lichtintensiteit en sfeer rekening te houden met de stedenbouwkundige en architectonische situatie.

Vrijstaand:
- per bedrijf zijn twee vrijstaande reclame-uitingen toegestaan;
- maximaal oppervlak is 6 m^2;
- een logomast mag uitsluitend het logo van een instelling bevatten. Bij logomasten moet per geval worden bekeken of de mast kan worden geplaatst op de betreffende locatie. Een logomast vervult vaak een functie als verwijsbord. Daarom is het belangrijk dat logomasten worden geplaatst op de locatie waar de mast betrekking op heeft. Logomasten moeten derhalve altijd op eigen terrein worden geplaatst.

Wonen of Woongebied, met bedrijf of beroep aan huis

Aan de gevel:
- per pand is één reclame-uiting aan de gevel toegestaan;
- loodrecht op, of evenwijdig aan en vlak tegen de gevel;
- bord wordt aan de gevel op de begane grond ter plaatse van de hoofdentree geplaatst;
- maximaal oppervlak is 0,5 m^2;
- reclames dienen in hun maat, vorm, kleur, lichtintensiteit en sfeer rekening te houden met de stedenbouwkundige en architectonische situatie.

Vrijstaand:
- per woning is één vrijstaande reclame-uiting toegestaan;
- een bord mag niet meer dan 1 m boven het maaiveld uitsteken;
- maximaal oppervlak is 2 m^2.

Agrarisch

Aan de gevel:
- niet toegestaan.

Vrijstaand:
- per bedrijf is één vrijstaande reclame-uiting toegestaan;
- een bord mag niet meer dan 1 m boven het maaiveld uitsteken;
- maximaal oppervlak is 2 m^2.

8 Algemene criteria

8.1 Algemeen

Bij het toetsen van bouwplannen wordt onderscheid gemaakt tussen de algemene en gebiedsgerichte criteria. De algemene criteria liggen ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte welstandscriteria. In het navolgende wordt uitgelegd wanneer de algemene criteria worden toegepast. De criteria, welke beschrijvend zijn vastgelegd, volgen in paragraaf 2 van dit hoofdstuk.

Gebruik van algemene criteria

In bijzondere situaties, wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen naar de meer algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het zijn omgeving negatief zal beïnvloeden. Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving, maar door bijzondere schoonheid wel een kwalitatieve toevoeging aan zijn omgeving vormt, kan worden teruggegrepen naar algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd adviseren om van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte of objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van "redelijke eisen van welstand" ligt dan uiteraard hoog; het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

8.2 De criteria

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandsoezicht is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. De verschijningsvorm is meer dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben, zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie, dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is. Het bestaansrecht van een gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat, is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren, kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Deze regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd worden gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen, krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op.
Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels. Transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruikgemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in een bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is

ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan; zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld, is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen
Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn, maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig wanneer ze eruitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar waarom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen. Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterke samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast, kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Zijn toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant ten opzichte van de hoofdmassa en/of vlakverdeling, dan verstoren zij het beeld; niet alleen van het object zelf, maar ook van de omgeving waarin het is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht
Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel losstaan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben, maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kunnen zij afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

9 Excessenregeling

9.1 Inleiding

Deze welstandsnota stelt regels vast voor het welstandstoezicht voor alle gebouwen en bouwwerken binnen de gemeente Eemsmond. daarbij speelt de verschijningsvorm van deze gebouwen en bouwwerken in hun omgeving een belangrijke rol. De nota is een toetsingskader voor vergunningverlening en handhaving. De gemeente vindt het ongewenst dat gebouwen en bouwwerken ontstaan die in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand en door hun buitensporige uitstraling en verschijning hevige reacties oproepen.
Deze excessenregeling biedt de mogelijkheid om eigenaren van dergelijke gebouwen en bouwwerken aan te spreken op de staat van bebouwing en daar actie aan te verbinden.

9.2 Toepassingsgebied excessenregeling

De excessenregeling is van toepassing op de gehele gemeente Eemsmond, met uitzondering van gebieden, bouwwerken en gebouwen als hiervoor geen welstandscriteria zijn opgenomen. Daarbij gaat het om:

1. door de raad aangewezen gebieden waar welstandsvrij mag worden gebouwd en
2. door de raad aangewezen categorieën bouwwerken die welstandsvrij mogen worden gebouwd.

De excessenregeling heeft betrekking op nieuw gerealiseerde gebouwen en bouwwerken en op gebouwen en bouwwerken die in het verleden zijn gebouwd en door ernstig verval of verandering hevige weerstand oproepen, die breed maatschappelijk wordt gedragen.

Ook bouwwerken en gebouwen die vergunningvrij zijn gebouwd vallen onder de excessenregeling. Deze bouwwerken en gebouwen hoeven weliswaar niet te worden getoetst aan redelijke eisen van welstand, zoals die in deze welstandsnota zijn verwoord. Desondanks mogen ze niet in ernstige mate in strijd zijn met deze redelijke eisen van welstand.

9.3 Wanneer sprake van een exces

Als bouwwerken of gebouwen in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand is sprake van een exces. Op een schaal van 1 tot 10 is bij een 5 (net niet voldoende) sprake van in strijd met redelijke eisen van welstand en pas bij een 3 (ruim onvoldoende) sprake van in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand.

Bij het toepassen van de excessenregeling hanteert de gemeente Eemsmond het uitgangspunt dat er sprake moet zijn van een dusdanige buitensporigheid in de verschijningsvorm van een bouwwerk of gebouw die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Deze afbreuk moet feitelijk ook overduidelijk zijn voor niet-deskundigen en objectief vast te stellen. Hierbij gaat het om zaken die aantoonbaar ondeugdelijk zijn in hun uitvoering, zaken die verloedering van de omgeving van het bouwwerk in de hand werken, of zaken die voor de omgeving aanstootgevend zijn, zoals:

- bouwwerken of gebouwen die door hun verschijningsvorm een grove inbreuk doen op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).
- visueel of fysiek afsluiten van een (gezichtsbepalend deel van een) gebouw of bouwwerk van de omgeving.
- architectuur van de bebouwing die door aanpassingen sterk is verminkt of architectonische bijzonderheden die worden ontkend of vernietigd bij aanpassing of uitbreiding van een bouwwerk of gebouw, waaronder detaillering van gevels die in ernstige mate wordt verstoord door (onderdelen van) installaties of andere toevoegingen.
- zeer armoedig materiaalgebruik, dat sterk afwijkt van wat in de omgeving gebruikelijk is;
- fel en sterk contrasterend kleurgebruik of een detonerend kleurgebruik dat sterk afwijkt van hetgeen in de omgeving gebruikelijk is.
- ernstig verval, waarbij sprake is van afbraak of instorting;
- constructieve gebreken en beschadigingen, zoals kapotte ramen, ontbrekende dakpannen, gaten in het dak;
- opdringerige reclame-uitingen die het (straat) beeld en/of het gevelbeeld te sterk domineren, bijvoorbeeld door het aantal uitingen of de grootte van reclame-uitingen.

Er is verder sprake van een ernstige mate van strijd met redelijke eisen van welstand bij bestaande gebouwen of bouwwerken:

- bij gedeeltelijke afbraak, sloop of instorting van een gebouw of bouwwerk;
- wanneer sprake is van een gebouw of bouwwerk dat aan de buitenzijde geheel of gedeeltelijk in ernstige mate is beschadigd;
- wanneer het gebouw of bouwwerk of een gedeelte daarvan in zichtbare staat van verwaarlozing verkeert en/of waar sprake is van ernstig achterstallig onderhoud waardoor het oorspronkelijk karakter van het gebouw of bouwwerk (deels) te niet wordt gedaan.

Bovenstaande is geen limitatieve opsomming. Er kunnen zich ook andere situaties voordoen waarbij sprake is van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand. Indien sprake is van een bijzondere, motiveerbare, architectonische meerwaarde of als kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van de bovenstaande criteria, kan aan de criteria worden voorbij gegaan, na een positief en gemotiveerd advies van de welstandscommissie. Het

zal duidelijk zijn dat in een gebied waar sprake is van bijzondere beeldkwaliteit (bijvoorbeeld beschermd dorpsgezichten, oude kernen, bebouwing langs uitvalswegen en vooroorlogs geplande bebouwing), eerder sprake kan zijn van een exces dan in een gebied waar dit niet van toepassing is. Verder zal bij de toepassing van deze criteria eerder sprake zijn van een exces naarmate:

- een bouwwerk meer in het zicht staat en de openbare ruimte van groter belang is voor het aanzicht van het betreffende gebied of het landschap;
- een gebied een hogere cultuurhistorische waarde heeft, zeker als er sprake is van ensemblewaarde;
- er meer van de genoemde criteria van toepassing zijn.

Voor de beantwoording van de vraag of er sprake is van een exces zal het college advies inwinnen bij de Welstandscommissie. Op basis van dit gemotiveerd advies zal het college bepalen hoe met dit exces om te gaan.

9.4 Bevoegd gezag

Als er sprake is van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand, zoals in het voorgaande is beschreven, kan het bevoegd gezag de eigenaar aanschrijven met het verzoek de ernstige strijd met welstand op te (doen) heffen.
Een dergelijke aanschrijving tot het (doen) opheffen van de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand richt zich in beginsel slechts op het opheffen van die ernstige strijd met redelijke eisen van welstand, niet op het verwijderen van het betreffende een bouwwerk of gebouw.
De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van een bouwwerk of gebouw tegen te gaan.

10 Clausule gevolgen gaswinning

Bevoegdheid college Burgemeester en Wethouders

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eemsmond heeft de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van die welstandscriteria in de welstandsnota, die, in het geval van:

a. het herstel van beschadigde panden als gevolg van de aardgaswinning;
b. het bouwkundig versterken van beschadigde panden als gevolg van de aardgaswinning;
c. aardbevingsbestendige nieuwbouw van panden;

onevenredig belemmerend werken of op gespannen voet staan met dat wat vanuit veiligheidsoogpunt meest gewenste oplossing is.

In de afweging wordt in ieder geval rekening gehouden met:

- de karakteristiek van de omgeving en het bijbehorende (welstands)ambitieniveau;
- het straatbeeld;
- de karakteristiek van de woning.

Bijlagen

1. Begrippenkader
2. Monumentenlijst
3. Lijst waardevolle bomen
4. Lijst waardevolle erven
5. Beeldkwaliteitsplan Almersma Uithuizen
6. Beeldkwaliteitsplan De Laan-Zuid Warffum
7. Beeldkwaliteitsparagraaf voormalig LTS-locatie

- Welstandskaarten

1. Begrippenkader

Aanbouw
Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

Arbeiderswoning
Klein type woonhuis, oorspronkelijk voor arbeiders en ambachtslieden;

Baksteen
Een baksteen is een uit klei gebakken kunstmatige steen;

Beeldkwaliteitsplan
Document waarin criteria zijn vastgelegd voor de beeld-/ belevingskwaliteit, vormgeving van gebouwen en de inrichting van het openbare gebied, veelal bij nieuw te ontwikkelen gebieden;

Bestemmingsplan
Door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin het gebruik van grond en bebouwingsregels zijn vastgelegd;

Boeiboord
Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal;

Boerderij
Gebouw met een (oorspronkelijk) agrarische functie met een geïntegreerd woonhuis;

Borstwering
Lage en dichte deel van een muur dat zich onder een raam bevindt;

Bouwblok
Een geheel van geschakelde bebouwing;

Bouwkundige eenheid
Alle woningen die met dezelfde vergunning zijn gebouwd;

Bouwlaag
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

Bouwstijl
Architectonische vormgeving van een gebouw;

Bouwwerk
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

Context
Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken;

Contrasteren
Een tegenstelling vormen;

Dak
Overdekking van een gebouw of onderdeel daarvan, bestaande uit een of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak;

Dakhelling
De helling van het dakvlak;

Dakkapel
Een dakkapel is een uitspringend dakvenster, aangebracht op een hellend dakvlak en aan alle zijden omgeven door het desbetreffende dakvlak met een breedte van minimaal één dakpan. Met uitzondering van panden met een bestaande borstwering, hier is ook sprake van een dakkapel indien de onderdorpel van het dakkapelkozijn aansluit op het schuine dakvlak en de goot doorloopt;

Daklijst
Zie lijst;

Daknok
Hoogste lijn van een dak;

Dakoverstek
Buiten de gevels uitstekend deel van het dak;

Dakraam
Raam in een hellend dak;

Dakschild
Driehoekig dakvlak dat ondergeschikt is aan de grote dakvlakken van het gebouw. Meestal aan de achterzijde of zijkant van het dak;

Daktypen
In de welstandsnota wordt gesproken over verschillende daktypen. De volgende worden onderscheiden:

Detaillering
Een klein toegevoegd onderdeel dat een bijzonderheid aangeeft;

Druiplijn
Onderste horizontale lijn van een dakvlak dat geen goot heeft. Bijvoorbeeld bij een rieten dak;

Dwarskap
Kapvorm die dwars op de weg is geplaatst;

Enkelvoudige hoofdvorm
Het gebouw bestaat uit één volume. De vorm is niet samengesteld;

Ensemble
Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel;

Erf
Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voorzover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbiedt;

Erfafscheiding of perceelafscheiding
Schuttingen, muren, terrasschermen en andere gebouwde of geplante verticale afscheidingen van een erf;

Erker
Ronde, vierkante of veelhoekige uitkragende uitbouw aan de gevel, die vaak uitsteekt langs een of meer bouwlagen: kan gezien worden als een uitgebouwd venster;

Exces
In dit geval bouwkundige buitensporigheid;

Gebouw
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

Gelede bouwvorm
Elementen van een gebouw die de indeling van wanden of gevels bepalen of accentueren zoals pilasters, lisenen en lijsten;

Gevelindeling
Compositie van de gevel. De indeling van bijvoorbeeld raamopeningen over de gevel;

Gevelopening
Opening in de gevel, zoals een raam of een loggia;

Golfplaat
Bouwmateriaal bestaande uit golvende platen;

Handelsreclame
Iedere openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee kennelijk wordt beoogd een commercieel belang te dienen;

Hoofdgebouw
Een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

Hoofdvorm (bouwvorm)
Belangrijkste volume van een gebouw of samenstelling van gebouwen;

Houtsingel
Groenstrook tussen twee weilanden of tussen het erf van de boerderij en de weilanden;

Kap
Een gedeelte bovenop een bouwvolume dat bestaat uit meerdere schuine vlakken, dus geen plat dak (zie daktypen);

Kozijn
Omlijsting van steen, hout of ijzer, bestaande uit de onder- of bovendorpel en twee of meer stijlen, om een ingang of lichtopening te omlijsten en er een raam, deur of luik in te bevestigen;

Krimp
Verspringende opbouw, die onder andere voorkomt bij het 'Krimpenhuis':

Kunststof
Alle materialen die niet door natuurlijke processen, maar door scheikundige processen worden gemaakt;

Lessenaarsdak
Een dak dat bestaat uit een hellend dakschild of dakvlak volgens het model van de oude lessenaar (zie daktypen);

Lijst
Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel, ook wel kroonlijst genoemd;

Lint(bebouwing)
Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg- of waterverbinding;

Maaiveld
Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht, de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels, op het tijdstip van de aanvraag van de vergunning;

Massa
Volume van een gebouw of bouwdeel;

Meerzijdige oriëntatie
Gerichtheid van het gebouw naar meerdere zijden;

Monument
Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van deze nota;

Natuurlijke materialen
Materiaal dat afkomstig is uit de natuur en niet door de mens is gemaakt, zoals hout of steen. Beton, metaal en dergelijke zijn geen natuurlijke materialen;

Negge
Zichtbaar muurgedeelte bij een gevelopening haaks op het gevelvlak (tussen het gevelvlak en het kozijn);

Nok
Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, bovenste rand van een dak;

Nokrichting
De richting van de belangrijkste nok van een gebouw;

Onbebouwd perceel
Percelen waarop geen gebouwen aanwezig zijn, zoals bossen, weiden, akkers, plantsoenen, vijvers, grachten en bruggen;

Onderdorpel
Horizontaal onderdeel onderaan een raam- of deurkozijn;

Ondergeschikt
Voert niet de boventoon;

Ondergeschikte delen
Lager, minder omvangrijk deel van het gebouw;

Ontwerpseries
Meerdere woningen die bij elkaar staan en welke gelijktijdig zijn ontworpen en dezelfde gebouwkenmerken hebben (architectonische vormgeving, kleur- en materiaalgebruik en dergelijke);

Oorspronkelijk
Orgineel, aanvankelijke vorm, authentiek;

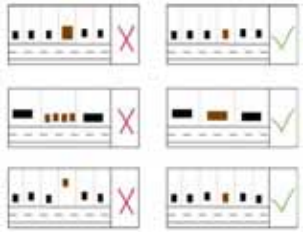
Oriëntatie
De richting van een gebouw (meestal gelijk aan de nokrichting);

Ornamenten
Versieringen, aangebracht op de buitenkant van een bouwwerk;

Overstek
Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzicht van het eronder gelegen deel;

Pan
Dakbedekking; kan gebakken zijn (keramische pan), van beton zijn of van een ander materiaal;

Parcellering
De mate van indeling van percelen. Deze indeling van breedtes en hoogtes van bouwwerken bepaalt het straatbeeld. Hieronder staan enkele voorbeelden ter illustratie. Het gaat in alle gevallen om nieuwbouw of verbouw in bestaande situaties. De onderstaande illustraties geven een voorbeeld van verkeerde en goede plaatsing binnen de karakteristiek van de parcellering;



Perceelsafscheiding
Zie erfafscheiding

Piramidedak
Dak gevormd door vier driehoekige dakvlakken die in één punt bijeenkomen;

Pleisterwerk
Vlak en strak afgewerkte muren met behulp van een dunne laag mortel;

Profiel
Omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld een kozijn) of een doorsnede daarvan;

Rationele verkaveling
Verkaveling met rechte lijnen die meestal haaks op elkaar staan;

Representatief
Zorgvuldig, met meer aandacht voor de architectuur vormgegeven;

Representatieve zijde
De zijde van het gebouw met de meeste detaillering en/of ornamentiek, welke afwijkt van de overige zijden. Meestal is de hoofdentree in de representatieve zijde gevestigd. Deze zijde is niet vormgegeven als blinde gevel;

Rooilijn
Lijn die aan de straatzijde de grens aangeeft waarachter gebouwd moet worden. Meestal in het bestemmingsplan aangegeven;

Samengesteld
Uit verschillende bestanddelen gevormd, bijvoorbeeld een groot venster gevormd door middel van een aantal kleine samengevoegde vensters;

Schilddak
Een schilddak of schildkap is een daktype dat wordt gevormd door twee driehoekige schilden of dakvlakken aan de korte kant en twee trapeziumvormige schilden aan de lange kant van het gebouw;

Situering
Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving;

Speklaag
Horizontale (meestal witte) strook tussen het metselwerk;

Stijlkenmerken
Stijlkenmerken zijn uiterlijke kenmerken van een gebouw die de stijl van een woning bepalen. De stijl kan bijvoorbeeld modern of historiserend zijn. De stijl komt tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkappellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik;

Stucwerk
In pleisterkalk uitgevoerd werk, zoals profielen, sierlijsten, rosetten en dergelijke;

Traditioneel
Zoals de gewoonte dat meebrengt, van oudsher.

Traditionele kapvorm
Zadeldak, mansardekap of schilddak (geen piramidedak, koepeldak of lessenaarsdak), zie uitleg bij daktypen;

Traditionele kleuren
Onder traditionele kleuren worden in de meeste gevallen donkere tinten verstaan, zoals (donker)bruin, donkergroen, donkerrood, antraciet en dergelijke;

Trasraam
Een trasraam of cementraam is het onderste gedeelte van een gemetselde muur onder en boven het maaiveld, uitgevoerd in harde steen en harde specie tegen het optrekken van vocht vanuit de bodem rondom een gebouw. Bij veel gebouwen te herkennen aan de afwijkende kleur ten opzichte van de rest van het metselwerk;

Uitbouw
Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

Verkaveling
De wijze waarop een gebied is ingedeeld in afzonderlijke kavels, erven en weilanden/akkers;

Verschijningsvorm
Uiterlijk van een gebouw;

Voorgevel
De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

Windveer
Plank bevestigd langs de kanten van een rieten dak of pannendak ter afdekking van de voorrand. De windveer is vaak decoratief uitgesneden;

Woning
Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

Zadeldak
Dak, bestaande uit twee tegen elkaar geplaatste hellende dakvlakken (zie ook daktypen).

2. Monumentenlijst

Breede	
Breede 1	Breedenborg
Breede 15	hervormde kerk
Breede 16	pastorie
Doodstil	
Barmerweg 1	woonhuis
Eppenhuizen	
Eppenhuizerweg 6	kerk (vanwege preekstoel met lezenaar uit 1755)
Kantsterweg 4	boerderij
Kantens	
Kerkhofsweg 2	hervormde kerk en toren
Kerkhofsweg 17	woonhuis
Langestraat 18	molen
Langestraat 23	gemeentehuis
Langestraat 25	kerk
Oldenzijl	
Oldenzijlsterweg 4	hervormde kerk
Oosternieland	
Oosternielandsterweg 12	hervormde kerk
Roodeschool	
M.H. Trompstraat 13	bakkerij
Rottum	
Kloosterweg 13	zaalkerk/toegangshek/zerken/ woonhuis
Kloosterweg 17	woonhuis
Kloosterweg	zerken op begraafplaats
Rottumeroog	
Zeekaap	zeekaap
Stitswerd	
Stitswerderweg 8	kerkgebouw
Akkemaweg 11	woning met schuur
Uithuizen	
Bovenhuizen 4	boerderij
Bovenhuizen 8/10	boerderij
Dingeweg 3	(voormalige) boerderij en hek
Dingeweg bij 3	duivenslag
Emmaweg 5	boerderij
Havenweg 54	(voormalige) boerderij
Hoofdstraat Oost 2	hervormde kerk en toren
Hoofdstraat West 69	winkel/woning
Hoofdstraat West 83	complex bestaande uit pastorie met aangebouwde stookhut, siertuin
Hoofdstraat West 85	roomsch-katholieke kerk
Hoofdstraat West bij 87	rouwkapel
Maarweg 2	(voormalige) boerderij
Menkemaweg 2/4	complex Menkemaborg met tuin, oprijlaan, toegangshek en schathuis en duiventil
Mennonietenkerkstraat 8	woonhuis
Mennonietenkerkstraat 12	zaalkerk met aangebouwde kosterswoning en kerkenraadskamer
Mennonietenkerkstraat 13	sarrieshut
Mennonietenkerkstraat 15	molen
Oude Dijk 1	boerderij
Oude Dijk 4	boerderij
Uithuizermeeden	
Dwarsweg 10	molen/woning/waterkering en -doorlaat
Dwarsweg 34	boerderij
Hefwalsterweg 45	arbeiderswoning
Hefwalsterweg 47	villaboerderij met bijschuur en stookhut
Hoofdstraat 124	woonhuis
Hoofdstraat 128	woonhuis
Torenstraat 26	hervormde kerk en toren op omheind kerkhof
Torenstraat 29	blokvormig pand met volledige verdieping, voormalig café
Torenstraat 33	zaalvormig gebouw onder zadeldak
Torenstraat 72/74	landelijk pand onder schilddak
Torenstraat 76/78	landelijk pand bevattende twee woningen onder zadeldak
Rensumalaan 3	Rensumaborg
Usquert	
Hoogtjestraat 1	woonhuis
Kerkstraat 7	woonhuis
Kerkstraat 9	hervormde kerk op omheind kerkhof
Kerkstraat 8	winkel/woning
Kloosterwijtwerderweg 4	boerderij
Oudendijk 12	boerderij
Raadhuisstraat 3	**bestuursgebouw**
Raadhuisstraat 7	woonhuis
Raadhuisstraat 19	molen
Raadhuisstraat 21	woonhuis
Schoolstraat 2	pastorie
Stationsstraat 2	koffiehuis
Streeksterweg 2	renteniersvilla met koetshuis
Streeksterweg 81	aanjaagstation bestaande uit kantoorgebouw, pompstation en laagreservoir
Streeksterweg 79	boerderij
Streeksterweg 103	boerderij
Wadwerderweg 11	woonhuis
Wadwerderweg 13	woonhuis
Wadwerderweg 6	woonhuis
Wadwerderweg 10	woonhuis
Wadwerderweg 42	arbeiderswoning
Wadwerderweg 82	complex bestaande uit villaboerderij, arbeiderswoning en stookhok
Wadwerderweg 84	arbeiderswoning
Wadwerderweg 89	rentenierswoning
Wadwerderweg 62	boerderij

Wadwerderweg 74	boerderij
Wadwerderweg bij 68	dijkcoupure, schotbalkhuisje
Wadwerderweg bij 72	dijkcoupure, schotbalkhuisje
Wadwerderweg bij 78	dijkcoupure, schotbalkhuisje
Westerhornseweg 13	boerderij
Westerhornseweg bij 13	ophaalbrug
Westerhornseweg 18	boerderij
Zijlsterweg 1	woonhuis

Warffum

Breede 1	duivenslag ten oosten van Breedenborg
Havenstraat bij 12	brug
Helpman 11	arbeiderswoning
Hoofdstraat 17a	twee woningen onder zadeldak
Hoofdstraat 19	voormalige herberg
Hoofdstraat 21	woonhuis
Hoofdstraat 23	boerenhuis
Hoofdstraat 27/29	kerk met aangebouwde consistorie en aangebouwde pastorie en een hek
Warffumermaar	jaagpaal
Kerkstraat 1/3/5/7	groep van vijf diakoniewoningen
Kerkstraat 9	verenigingsgebouw
Molenweg bij 2	paardentil
Noordpolder 9	familiekerkhof
Onderdendamsterweg bij 11	brug
Onderdendamsterweg 7	keuterij van het hoekplaatstype
Oosterkerkpad 3	kleuterschool
Oosterstraat nabij 4	weegbrug
Oosterstraat 10/bij 10	boerderij, brug
Oosterstraat 25/27	voormalige joodse slagerij
Oosterstraat 35	woonhuis
Oosterstraat 22	woonhuis
Oosterstraat 34	(voormalige) boerderij met langgerekt voorhuis
Oosterstraat 58	woonhuis
Oosterstraat 67/bij 67	rentenierswoning met koetshuis en toegangshek
Oostervalge 37	boerderij
Oostervalge 53	voormalig gymnastiekgebouw
Pastorieweg 24	pastorie
Schoolstraat 2	voormalige schoolmeesterwoning
Schoolstraat 4	schoolgebouw
Schoolstraat 8	hereboerderij
Stationsweg 15	woonhuis
Torenweg 18	Hervormde kerk en toren op omheind kerkhof
Westervalge 14	woonhuis
Westervalge 78	villaboerderij

Zandeweer

Barmerweg 12	boerderij
Doodstilsterweg 3	boerderij
Hoofdstraat 3	woonhuis
Hoofdstraat 5	hervormde kerk en toren
Hoofdstraat 13	woonhuis
Hoofdstraat 15	woonhuis
Hoofdstraat 17	woonhuis
Hoofdstraat 19	woonhuis
Hoofdstraat 4	woonhuis
Hoofdstraat 12	woonhuis
Hoofdstraat 14	woonhuis
Hoofdstraat 16	woonhuis
Hoofdstraat 18/20	woonhuis
Hoofdstraat 22	woonhuis
Hoofdstraat 24	woonhuis
Hoofdstraat 25	woonhuis
Molenhorn 4	stookhok
Molenhorn 6/8	pastorie met aangebouwd verenigingsgebouw
Molenhorn 17	molen
Noorderweg	voetgangersbrug

3. Lijst waardevolle bomen

Waardevolle bomen	gemeente Eemsmond			2016
Eppenhuizen	**Nederlandse naam**	**Wetenschappelijke naam**	**Aantal**	**Eigendom**
Kantsterweg 2	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	1	Particulier
Kantsterweg 4	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	1	Particulier
Kantens	**Nederlandse naam**	**Wetenschappelijke naam**	**Aantal**	**Eigendom**
Bredeweg 1	Gewone walnoot, Okkernoot	Juglans regia	1	Particulier
Bredeweg 2	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	2	Particulier
Bredeweg 29	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	2	Particulier
Bredeweg 29	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	1	Particulier
Kerkhofsweg 4	Gewone es	Fraxinus excelsior	1	Gemeente
Kerkhofsweg 11	Gewone beuk	Fagus sylvatica	13	Particulier
Kerkhofsweg 11	Bruine beuk	Fagus sylvatica 'Purpurea'	1	Particulier
Kerkhofsweg 13	Noorse esdoorn	Acer platanoides	1	Particulier
Kerkhofsweg 13	Pluimes	Fraxinus ornus	1	Particulier
Klinkerborgerweg 2	Bruine beuk	Fagus sylvatica 'Purpurea'	2	Particulier
Langestraat 2	Winterlinde, Kleinbladige linde	Tilia cordata	1	Particulier
Langestraat 4	Winterlinde, Kleinbladige linde	Tilia cordata	1	Particulier
Langestraat 28	Winterlinde, Kleinbladige linde	Tilia cordata	2	Gemeente
Oosterweg 1	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	1	Particulier
Oosterweg 1	Winterlinde, Kleinbladige linde	Tilia cordata	4	Particulier
Pastorieweg 8	Gewone beuk	Fagus sylvatica	1	Particulier
Pastorieweg 8	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	1	Particulier
Pastorieweg 36	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	1	Particulier
Pastorieweg 37	Gewone wilg, Schietwilg	Salix alba	1	Particulier
Stitswerderlaan 4	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	1	Particulier
Stitswerderlaan 29	Gewone plataan	Platanus x acerifolia	1	Particulier
Stitswerderlaan 47	Gewone plataan	Platanus x acerifolia	3	Particulier
Oosteinde	**Nederlandse naam**	**Wetenschappelijke naam**	**Aantal**	**Eigendom**
Radsweg 13	Treures	Fraxinus excelsior 'Pendula'	1	Particulier

Oosternieland	Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Aantal	Eigendom
Oosternielandsterweg 26	Treurwilg	Salix alba 'Tristis'	1	Particulier
Oosternielandsterweg 26	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	1	Particulier
Oosternielandsterweg 48	Gewone wilg, Schietwilg	Salix alba	2	Particulier
Oosternielandsterweg 48	Gewone es	Fraxinus excelsior	1	Particulier
Oosternielandsterweg 53	Tamme kastanje	Castanea sativa	1	Particulier
Oudeschip	**Nederlandse naam**	**Wetenschappelijke naam**	**Aantal**	**Eigendom**
Buitenweg 1	Gewone walnoot	Juglans regia	1	Particulier
Buitenweg 3	Noorse esdoorn	Acer platanoides	1	Particulier
Buitenweg 5	Rode paardenkastanje	Aesculus x carnea	1	Particulier
Derk Luddesweg 6	Noorse esdoorn	Acer platanoides	1	Particulier
Derk Luddesweg 14	Iep	Ulmus hollandica 'Groeneveld'	8	Particulier
Molenweg 2 t/m 8	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	4	Particulier
Oldenzijl	**Nederlandse naam**	**Wetenschappelijke naam**	**Aantal**	**Eigendom**
Battenweg 1	Rode paardenkastanje	Aesculus x carnea	1	Particulier
Battenweg 1	Gewone beuk	Fagus sylvatica	1	Particulier
Battenweg 2	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	1	Particulier
Battenweg 2	Rode paardenkastanje	Aesculus x carnea	1	Particulier
Battenweg 2	Gewone es	Fraxinus excelsior	2	Particulier
Dijkumerweg 3	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	3	Particulier
Dijkumerweg 3	Gewone wilg, Schietwilg	Salix alba	1	Particulier
Dijkumerweg 3	Gewone esdoorn, Bergesdoorn	Acer pseudoplatanus	4	Particulier
Dijkumerweg 3	Gewone beuk	Fagus sylvatica	1	Particulier
Dijkumerweg 3	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	1	Particulier
Dijkumerweg 6	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	2	Particulier
Dijkumerweg 19	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	1	Particulier
Oldenzijlsterweg 2	Treurwilg	Salix alba 'Tristis'	1	Particulier
Oldenzijlsterweg 5-7	Rode paardenkastanje	Aesculus x carnea	2	Particulier
Oldenzijlsterweg 27	Gewone wilg, Schietwilg	Salix alba	1	Particulier
Paaptilsterweg 29	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	7	Particulier
Roodeschool	**Nederlandse naam**	**Wetenschappelijke naam**	**Aantal**	**Eigendom**
Hooilandseweg 1	Gewone wilg, Schietwilg	Salix alba	1	Particulier
Hooilandseweg 75	Winterlinde, Kleinbladige linde	Tilia cordata	1	Particulier
Hooilandseweg 84	Gewone beuk	Fagus sylvatica	5	Particulier

Hooilandseweg 91	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	6	Particulier
Hooilandseweg 141	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	1	Particulier
M.A. de Ruyterstraat 29	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	1	Particulier
M.A. de Ruyterstraat 29	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	1	Particulier
Spijksterweg 23	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	2	Particulier
Spijksterweg 23	Gewone beuk	Fagus sylvatica	1	Particulier
Westerdijkstraat 25	Gewone plataan	Platanus x acerifolia	3	Gemeente
Zuster Kortestraat 2	Gewone es	Fraxinus excelsior	1	Particulier
Zuster Kortestraat 97	Zomereik, Inlandse eik	Quercus robur	1	Gemeente
Zuster Kortestraat 97	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	2	Gemeente
Rottum	**Nederlandse naam**	**Wetenschappelijke naam**	**Aantal**	**Eigendom**
Jan Boerweg 10	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	1	Particulier
Kloosterweg 1	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	1	Particulier
Kloosterweg 15	Gewone esdoorn, Bergesdoorn	Acer pseudoplatanus	1	Particulier
Kloosterweg 16	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	1	Particulier
Kloosterweg 25	Hollandse linde	Tilia x europaea 'Zwarte Linde'	4	Particulier
J. Tilbuscherweg 19	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	1	Particulier
J. Tilbuscherweg 19	Canada-populier	Populus x canadensis	2	Particulier
J. Tilbuscherweg 22	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	1	Particulier
Usquerderweg 18	Rode paardenkastanje	Aesculus x carnea	3	Particulier
Startenhuizen	**Nederlandse naam**	**Wetenschappelijke naam**	**Aantal**	**Eigendom**
Wilkemaweg 1	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	2	Particulier
Wilkemaweg 3	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	3	Particulier
Stitswerd	**Nederlandse naam**	**Wetenschappelijke naam**	**Aantal**	**Eigendom**
Havenweg 1	Gewone es	Fraxinus excelsior	1	Particulier
Havenweg 2	Hollandse linde	Tilia x europaea 'Zwarte Linde'	2	Particulier
Knolweg 3	Winterlinde, Kleinbladige linde	Tilia cordata	2	Particulier
Knolweg 6	Zomereik, Inlandse eik	Quercus robur	1	Particulier
Stitswerderweg 16	Gewone es	Fraxinus excelsior	6	Particulier
Uithuizen	**Nederlandse naam**	**Wetenschappelijke naam**	**Aantal**	**Eigendom**
Blink (plein)	Spaanse aak, Veldesdoorn	Acer campestre	8	Gemeente
Bovenhuizen 2	Koningslinde	Tilia x europaea 'Pallida'	3	Particulier
Bovenhuizen 4	Gewone beuk	Fagus sylvatica	1	Particulier
Cohenstraat 22 - 48	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	16	Gemeente

De Laan 86	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	5	Particulier
De Laan 98	Zomereik, Inlandse eik	Quercus robur	1	Particulier
Emmaweg/Dwarsweg 5	Gewone beuk	Fagus sylvatica	2	Particulier
Emmaweg/Dwarsweg 8	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	1	Particulier
Emmaweg/Dwarsweg 22	Gewone beuk	Fagus sylvatica	1	Particulier
Emmaweg/Dwarsweg 30	Gewone beuk	Fagus sylvatica	1	Particulier
Emmaweg/Dwarsweg 34	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	1	Particulier
Emmaweg/Dwarsweg 56	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	3	Particulier
Havendwarsweg 2	Koningslinde	Tilia x europaea 'Pallida'	1	Particulier
Havenweg 54	Hollandse linde	Tilia x europaea 'Zwarte Linde'	11	Particulier
Hoofdstraat Oost 2	Treures	Fraxinus excelsior 'Pendula'	2	Particulier
Hoofdstraat Oost 2	Koningslinde	Tilia x europaea 'Pallida'	29	Particulier
Hoofdstraat Oost 2	Groene treurbeuk	Fagus sylvatica 'Pendula'	1	Particulier
Hoofdstraat Oost 8	Gewone walnoot	Juglans regia	1	Particulier
Hoofdstraat West 1	Gewone-, Schijn- of Valse acacia, Robi	Robinia pseudoacacia	2	Gemeente
Hoofdstraat West 16	Gewone walnoot	Juglans regia	1	Particulier
Hoofdstraat West 25	Gewone beuk	Fagus sylvatica	33	Gemeente
Hoofdstraat West 25	Koningslinde	Tilia x europaea 'Pallida'	15	Gemeente
Hoofdstraat West 25	Koningslinde	Tilia x europaea 'Pallida'	33	Gemeente
Hoofdstraat West 25	Koningslinde	Tilia x europaea 'Pallida'	17	Gemeente
Hoofdstraat West 25	Gewone plataan	Platanus x acerifolia	2	Gemeente
J.F. Kennedylaan (hele straat)	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	74	Gemeente
Kerkplein 1	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	2	Gemeente
Menkemaweg 1	Koningslinde	Tilia x europaea 'Pallida'	1	Gemeente
Oosterstationsstraat 26	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	2	Particulier
Ringeweerstraat	Gewone haagbeuk	Carpinus betulus	3	Gemeente
Ripperdadrift 138	Witte balsempopulier	Populus trichocarpa	1	Gemeente
Talmaweg 24	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	1	Gemeente
Treubweg 17	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	2	Particulier
Oldorpsterweg 7	Bruine beuk	Fagus sylvatica 'Purpurea'	1	Particulier
Oldorpsterweg 11	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	1	Particulier
Uithuizermeeden	**Nederlandse naam**	**Wetenschappelijke naam**	**Aantal**	**Eigendom**
Dwarsweg 20	Gewone beuk	Fagus sylvatica	1	Particulier
Dwarsweg 20	Gewone es	Fraxinus excelsior	1	Particulier

Dwarsweg 20	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	1	Particulier
Hefswalsterweg 4	Groene treurbeuk	Fagus sylvatica 'Pendula'	1	Particulier
Hefswalsterweg 4	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	1	Particulier
Hefswalsterweg 4	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	2	Particulier
Hefswalsterweg 8	Winterlinde, Kleinbladige linde	Tilia cordata	2	Particulier
Hefswalsterweg 26	Gewone beuk	Fagus sylvatica	1	Particulier
Hefswalsterweg 26	Gewone esdoorn, Bergesdoorn	Acer pseudoplatanus	1	Particulier
Hefswalsterweg 35	Noorse esdoorn	Acer platanoides	1	Particulier
Hefswalsterweg 43	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	2	Particulier
Hefswalsterweg 43	Gewone-, Schijn- of Valse acacia, Robi	Robinia pseudoacacia	1	Particulier
Hefswalsterweg 47	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	2	Particulier
Hoofdstraat 53	Rode paardenkastanje	Aesculus x carnea	4	Particulier
Johan van Veenplein	Els	Alnus spaethii	4	Gemeente
Johan van Veenplein	Gewone plataan	Platanus x acerifolia	6	Gemeente
Johan van Veenplein	Gewone plataan	Platanus x acerifolia	3	Gemeente
Johan van Veenplein	Winterlinde, Kleinbladige linde	Tilia cordata	1	Gemeente
Kaapweg 2	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	2	Particulier
Langelandsterweg 26	Gewone es	Fraxinus excelsior	11	Particulier
Lijnbaan 6	Gewone es	Fraxinus excelsior	1	Gemeente
Meidoornweg 60	Grauwe abeel	Populus x canescens	1	Gemeente
Oosternielandsterweg 1	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	2	Particulier
Oude Dijksterweg 1	Koningslinde	Tilia x europaea 'Pallida'	12	Particulier
Oude Dijksterweg 21	Gewone es	Fraxinus excelsior	2	Particulier
Oude Dijksterweg 22	Hartbladige els	Alnus cordata	2	Gemeente
Paaptilsterweg 7	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	2	Particulier
Prins Bernhardstraat 9	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	2	Particulier
Prins Bernhardstraat 18 - 32	Rode esdoorn	Acer rubrum	6	Gemeente
Rensumalaan t.o. 1	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	25	Gemeente
Schapeweg 21	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	3	Particulier
Stationsstraat t.o. 2 t/m 20	Gewone plataan	Platanus x acerifolia	46	Particulier
Torenstraat 2	Bruine beuk	Fagus sylvatica 'Purpurea'	1	Particulier
Torenstraat 2	Zomereik, Inlandse eik	Quercus robur	1	Particulier
Torenstraat 3	Gewone beuk	Fagus sylvatica	10	Gemeente
Torenstraat 26	Gewone beuk	Fagus sylvatica	4	Particulier
Torenstraat 26	Koningslinde	Tilia x europaea 'Pallida'	1	Particulier
Torenstraat 26	Gewone esdoorn, Bergesdoorn	Acer pseudoplatanus	1	Particulier

Torenstraat 26	Groene treurbeuk	Fagus sylvatica 'Pendula'	2	Particulier
Torenstraat rechts naast 57	Winterlinde, Kleinbladige linde	Tilia cordata	2	Gemeente
Torenstraat t.o. 76	Winterlinde, Kleinbladige linde	Tilia cordata	1	Gemeente
Usquert	**Nederlandse naam**	**Wetenschappelijke naam**	**Aantal**	**Eigendom**
Burg. Geerlingstraat 2	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	3	Particulier
Burg. Geerlingstraat 2	Treurwilg	Salix alba 'Tristis'	1	Gemeente
Hoofdstraat 2a	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	1	Gemeente
Hoofdstraat 16	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	2	Gemeente
Hoofdstraat 16	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	1	Particulier
Middendijk 8	Gewone es	Fraxinus excelsior	3	Particulier
Middendijk 17	Gewone beuk	Fagus sylvatica	1	Particulier
Middendijk 17	Gewone walnoot	Juglans regia	1	Particulier
Provincialeweg 8	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	2	Particulier
Raadhuisstraat 29	Koningslinde	Tilia x europaea 'Pallida'	2	Particulier
Raadhuisstraat 3	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	1	Particulier
Raadhuisstraat 7	Gewone beuk	Fagus sylvatica	4	Particulier
Schoolstraat 2	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	1	Particulier
Schoolstraat 2	Gewone esdoorn, Bergesdoorn	Acer pseudoplatanus	1	Particulier
Streeksterweg 5b	Gewone beuk	Fagus sylvatica	1	Particulier
Streeksterweg 81	Rode paardenkastanje	Aesculus x carnea	1	Particulier
Wadwerderweg 5	Gewone plataan	Platanus x acerifolia	1	Particulier
Wadwerderweg 8	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	2	Particulier
Wadwerderweg 9	Bruine beuk	Fagus sylvatica 'Purpurea'	1	Particulier
Wadwerderweg 17	Zwarte berk	Betula nigra	1	Particulier
Wadwerderweg 32	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	1	Particulier
Wadwerderweg 36	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	1	Particulier
Wadwerderweg 36	Rode paardenkastanje	Aesculus x carnea	1	Particulier
Wadwerderweg 36	Gewone haagbeuk	Carpinus betulus	1	Particulier
Wadwerderweg 36	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	6	Particulier
Wadwerderweg 62	Gewone beuk	Fagus sylvatica	4	Particulier
Wadwerderweg 91	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	7	Particulier
Zijlsterweg 23	Noorse esdoorn	Acer platanoides	2	Particulier

Warffum	Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Aantal	Eigendom
Cronjéstraat 1	Gewone beuk	Fagus sylvatica	1	Particulier
Havenstraat 9	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	4	Particulier
Hoofdstraat 2	Rode paardenkastanje	Aesculus x carnea	1	Particulier
Kerkstraat 4	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	2	Gemeente
Noorderstraat 24	Koningslinde	Tilia x europaea 'Pallida'	1	Particulier
Noordpolder 4	Gewone walnoot	Juglans regia	1	Particulier
Noordpolder 4	Gewone beuk	Fagus sylvatica	1	Particulier
Noordpolderweg 1	Koningslinde	Tilia x europaea 'Pallida'	2	Particulier
Onderdendamsterweg 3	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	3	Particulier
Onderdendamsterweg 3	Rode paardenkastanje	Aesculus x carnea	1	Particulier
Onderdendamsterweg 15	Rode paardenkastanje	Aesculus x carnea	2	Particulier
Oosterstraat 10	Gewone plataan	Platanus x acerifolia	1	Particulier
Oosterstraat 10	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	2	Particulier
Oosterstraat 15	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	1	Particulier
Oosterstraat 34	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	7	Particulier
Oosterstraat 35	Spaanse aak, Veldesdoorn	Acer campestre	2	Particulier
Oosterstraat 52	Gewone plataan	Platanus x acerifolia	1	Particulier
Oosterstraat 54	Gewone plataan	Platanus x acerifolia	1	Particulier
Oosterstraat 54	Gewone beuk	Fagus sylvatica	2	Particulier
Oosterstraat 54	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	1	Particulier
Oosterstraat 56	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	2	Particulier
Oosterstraat 58	Rode paardenkastanje	Aesculus x carnea	1	Particulier
Oostervalge 38	Rode paardenkastanje	Aesculus x carnea	1	Particulier
Oostervalge 38	Gewone es	Fraxinus excelsior	1	Particulier
Oostervalge 38	Gewone esdoorn, Bergesdoorn	Acer pseudoplatanus	1	Particulier
Oudendijk 2	Gewone walnoot	Juglans regia	1	Particulier
Oudendijk 2	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	2	Particulier
Pastorieweg 27-29	Rode paardenkastanje	Aesculus x carnea	1	Particulier
Reindersstraat 7a	Gewone es	Fraxinus excelsior	1	Particulier
Stationsweg 1	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	1	Particulier
Stationsweg 9	Winterlinde, Kleinbladige linde	Tilia cordata	6	Particulier
Stationsweg 9	Gewone es	Fraxinus excelsior	1	Particulier
Stationsweg 9	Bruine beuk	Fagus sylvatica 'Purpurea'	1	Particulier

Stationsweg 10	Rode paardenkastanje	Aesculus x carnea	1	Particulier
Torenweg 30	Gewone es	Fraxinus excelsior	1	Particulier
Westervalge 3	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	7	Particulier
Westervalge 3	Gewone beuk	Fagus sylvatica	2	Particulier
Westervalge 14	Gewone plataan	Platanus x acerifolia	1	Particulier
Westervalge 14	Gewone beuk	Fagus sylvatica	1	Particulier
Westervalge 14	Rode paardenkastanje	Aesculus x carnea	1	Particulier
Westervalge 20	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	2	Particulier
Westervalge 62	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	2	Particulier
Westervalge 74	Rode paardenkastanje	Aesculus x carnea	1	Particulier
Westervalge 76	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	2	Particulier
Zandeweer	**Nederlandse naam**	**Wetenschappelijke naam**	**Aantal**	**Eigendom**
Barmerweg 3	Treurwilg	Salix alba 'Tristis'	2	Particulier
Frederiksoord 11	Gewone plataan	Platanus x acerifolia	2	Gemeente
Hoofdstraat 10	Winterlinde, Kleinbladige linde	Tilia cordata	1	Gemeente
Hoofdstraat 12	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	1	Particulier
Hoofdstraat 19	Zomereik, Inlandse eik	Quercus robur	1	Particulier
Knijpsterweg 5	Rode paardenkastanje	Aesculus x carnea	1	Particulier
Molenhorn 2	Rode paardenkastanje	Aesculus x carnea	1	Particulier
Molenhorn 6	Witte esdoorn, Zilveresdoorn	Acer saccharinum	1	Particulier
Molenhorn 6	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	1	Particulier
Molenhorn 26	Gewone es	Fraxinus excelsior	1	Particulier
Molenhorn 33	Gewone es	Fraxinus excelsior	1	Particulier
Molenhorn 40	Gewone es	Fraxinus excelsior	2	Particulier
Molenhorn 40	Canada-populier	Populus x canadensis	1	Gemeente
Noorderweg 12	Canada-populier	Populus x canadensis	1	Particulier
Noorderweg 15	Krimlinde	Tilia x europaea 'Euchlora'	3	Particulier
Poelweg 14-16	Gewone wilg, Schietwilg	Salix alba	2	Gemeente
Poelweg 21	Gewone es	Fraxinus excelsior	4	Gemeente
Trekweg 12	Witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	1	Particulier
Trekweg 12	Witte abeel, Zilverabeel	Populus alba	1	Particulier
Veilingweg 23	Canada-populier	Populus x canadensis	2	Particulier
Veilingweg 23	Treures	Fraxinus excelsior 'Pendula'	1	Particulier
Veilingweg 26	Gewone es	Fraxinus excelsior	1	Particulier
Veilingweg 38	Hollandse linde	Tilia x europaea 'Zwarte Linde'	1	Particulier
Veilingweg 38	Hollandse linde	Tilia x europaea 'Zwarte Linde'	1	Particulier

4. Lijst waardevolle erven

Doodstil	Naam	Status	Monument	Type	Eigenaar
Barmerweg 1	Burgemeestersvilla	Rijksmonument	Woonhuis	Erf	Particulier
Barmerweg 10	Barmerheerd			Erf	Particulier
Eppenhuizen	**Naam**	**Status**	**Monument**	**Type**	**Eigenaar**
Eppenhuizerweg 7	Begraafplaats Eppenhuizen			Begraafplaats	Gemeente
Eppenhuizerweg 15	Boerderij Lelienhof			Erf	Particulier
Kantens	**Naam**	**Status**	**Monument**	**Type**	**Eigenaar**
Klinkenborgerweg 5/5a				Erf	Particulier
Klinkenborgerweg 6	Walsmaweer			Erf	Particulier
Molenweg 3	Begraafplaats Kantens			Begraafplaats	Gemeente
Oosterweg 2				Erf	Particulier
Usquerderweg 11				Erf	Particulier
Oosteinde	**Naam**	**Status**	**Monument**	**Type**	**Eigenaar**
Radsweg 9	begraafplaats Oosteinde			Begraafplaats	Gemeente
Radsweg 9	Kerk Oosteinde			kerkterrein	Particulier
Oosternieland	**Naam**	**Status**	**Monument**	**Type**	**Eigenaar**
Oosternielandsterweg 9	Blijckeheert			Erf	Particulier
Oosternielandsterweg 12	Nicolaaskerk	Rijksmonument	kerk	kerkterrein	Particulier
Oosternielandsterweg 12	Begraafplaats Oosternieland			Begraafplaats	Gemeente
Oudeschip	**Naam**	**Status**	**Monument**	**Type**	**Eigenaar**
Buitenweg 2	Buitenstee			Erf	Particulier
Derk Luddesweg 3	Altenaheerd			Erf	Particulier
Toppinga's weg 1				Erf	Particulier
Rottum	**Naam**	**Status**	**Monument**	**Type**	**Eigenaar**
Doodstilsterweg 4				Erf	Particulier
Doodstilsterweg 8				Erf	Particulier
Hogeweg 1				Erf	Particulier
Jacob Tilbuscherweg 10	Bethlehem			Erf	Particulier
Jacob Tilbuscherweg 16				Erf	Particulier
Usquerderweg 15				Erf	Particulier

Roodeschool	Naam	Status	Monument	Type	Eigenaar
Stationsstraat 2				park	Particulier
Stitswerd	**Naam**	**Status**	**Monument**	**Type**	**Eigenaar**
Knolweg 13				Erf	Particulier
Stitswerderweg 24				Erf	Particulier
Stitswerderweg 36				Erf	Particulier
Uithuizen	**Naam**	**Status**	**Monument**	**Type**	**Eigenaar**
Bovenhuizen 10		Rijksmonument	boerderij	Erf	Particulier
Eemsweg 2				Erf	Particulier
Emmaweg 32	Poolstar			Erf	Particulier
Emmaweg 52				Erf	Particulier
Heerdweg 24 b	Begraafplaats Uithuizen			Begraafplaats	Gemeente
Hoofdstraat West	Begraafplaats Uithuizen			Begraafplaats	Gemeente
Lauwersweg 2				Erf	Particulier
Menkemaweg 2	Menkemaborg	Rijksmonument	borg en tuin	borgtuin	Particulier
Menkemaweg	Menkemaborg	Rijksmonument	borgterrein	borgterrein	Particulier
Munnikenweg 1	Bouwkmaheerdt			Erf	Particulier
Oldorpsterweg 1	Zen River			Erf	Particulier
Oude Dijk 3				Erf	Particulier
Oude Dijk 4				Erf	Particulier
Oude Dijk 5	Kombuys cafe			Erf	Particulier
Oude Dijk 6				Erf	Particulier
Oude Dijk 7				Erf	Particulier
Oude Dijk 25				Erf	Particulier
Oude Dijk 35				Erf	Particulier
Uithuizermeeden	**Naam**	**Status**	**Monument**	**Type**	**Eigenaar**
Berend Haikesweg 1	Nieharkemaheerd			Erf	Particulier
Dwarsweg 1				Erf	Particulier
Dwarsweg 12				Erf	Particulier
Dwarsweg 50				Erf	Particulier
Hefswalsterweg 28				Erf	Particulier
Lijnbaan	Bommelpark			park	Gemeente
Paaptilsterweg 3	Begraafplaats Uithuizermeeden			Begraafplaats	Gemeente

Paaptilsterweg 10				Erf	Particulier
Paaptilsterweg 14	Ungersma			Erf	Particulier
Rensumalaan 3	Rensumaborg	Rijksmonument	borg en tuin	borgtuin	Particulier
Torenstraat 40	Pastorie			Erf	Particulier
Usquert	**Naam**	**Status**	**Monument**	**Type**	**Eigenaar**
Kerkstraat 9		Rijksmonument	kerk	kerkterrein	Gemeente
Kloosterwijtwerderweg 4-6		Rijksmonument	boerderij	Erf	Particulier
Oostelijke Polder Opweg 1				Erf	Particulier
Oude Dijk 9				Erf	Particulier
Provincialeweg 1				Erf	Particulier
Streeksterweg 2	Villa Biwema	Rijksmonument	Woonhuis	Erf	Particulier
Streeksterweg 32				Erf	Particulier
Streeksterweg 71	Bouwmaheerd			Erf	Particulier
Streeksterweg 75	Boukemaheert			Erf	Particulier
Streeksterweg 79	Zuidpool	Rijksmonument	boerderij en gracht	Erf	Particulier
Streeksterweg 101	Cleveringaheerd			Erf	Particulier
Streeksterweg 103	Papekop	Rijksmonument	boerderij	Erf	Particulier
Usquerderweg 23	Bernleftheater			Erf	Particulier
Wadwerderweg 68				Erf	Particulier
Wadwerderweg 72				Erf	Particulier
Wadwerderweg 74	Gaykemaheerd	Rijksmonument	boerderij	Erf	Particulier
Wadwerderweg 78				Erf	Particulier
Wadwerderweg 82	Oudelaan	Rijksmonument	villaboerderij	Erf	Particulier
Wadwerderweg 89	Villa Wadwerda	Rijksmonument	Woonhuis	Erf	Particulier
Westerhornseweg 13	De Kruisstee	Rijksmonument	boerderij en ophaalbrug	Erf	Particulier
Westerhornseweg 17				Erf	Particulier
Westerhornseweg 18	Westerhuisheerdt	Rijksmonument	boerderij	Erf	Particulier
Zijlsterweg 15 a	Begraafplaats Usquert			Begraafplaats	Gemeente
Warffum	**Naam**	**Status**	**Monument**	**Type**	**Eigenaar**
Breede 1	Breedenborg	Rijksmonument	houten duivenslag	Erf	Particulier
Hoofdstraat 18		Rijksmonument	kerk en toren	kerkterrein	Particulier
Juffer Marthastraat 50				Erf	Particulier
Juffer Marthastraat t/o 29 a	Juffermarthapark			park	Gemeente

Kloosterdwarsweg 1				Erf	Particulier
Kloosterweg 1				Erf	Particulier
Kloosterweg 2				Erf	Particulier
Kloosterweg 6				Erf	Particulier
Kloosterweg 8				Erf	Particulier
Noorderstraat 22	Begraafplaats Warffum			begraafplaats	Gemeente
Noordpolderweg 9				Erf	Particulier
Onderdendamsterweg 11				Erf	Particulier
Oosterstraat 10 b	Haijemaheert	Rijksmonument	boerderij	Erf	Particulier
Oosterstraat 67	Rentenierswoning	Rijksmonument	woning en toegangshek	Erf	Particulier
Oostervalge 32				Erf	Particulier
Pastorieweg 24	Pastorie	Rijksmonument		Erf	Particulier
Torenweg 44				Erf	Particulier
Westervalge 78	Groot-Hoysum	Rijksmonument	boerderij	Erf	Particulier
Zandeweer	**Naam**	**Status**	**Monument**	**Type**	**Eigenaar**
Onnemaweg 2	Begraafplaats Zandeweer			begraafplaats	Gemeente
Onnemaweg 49	Eissingeheem			Erf	Particulier
Veilingweg 25				Erf	Particulier
Buitengebied	**Naam**	**Status**	**Monument**	**Type**	**Eigenaar**
Kolhornsterweg 7				Erf	Particulier
Oostpolderweg 1				Erf	Particulier
Wilkmaweg 11				Erf	Particulier

5. Beeldkwaliteitsplan Almersma Uithuizen

Analyse gebied

Algemeen

Het stedenbouwkundig plan voor Almersma heeft een klassieke opzet, met duidelijke begrensde openbare ruimtes. Almersma heeft een ruime opzet met parken, plantsoenen en groene kavels, waardoor de buurt het karakter krijgt van een 'tuindorp', een type dorpsuitbreiding welke onder andere in de jaren 1920-1930 populair was.

De architectuur dient het gewenste beeld en sfeer van de openbare ruimte te versterken. Daarbij wordt gestreefd naar samenhang in de beeldkwaliteit van architectuur en openbare ruimte. De structuur van Almersma valt in twee delen uiteen:

- een klassiek, rustig stratenpatroon ten oosten van het park (1), en:
- de "Wierde Almersma" ten westen van het park (2).

Elk deel verkrijgt een eigen sfeer en beeld. Het westelijke deel, de Wierde Almersma, wordt in een aparte paragraaf (2) toegelicht.

Ruimte

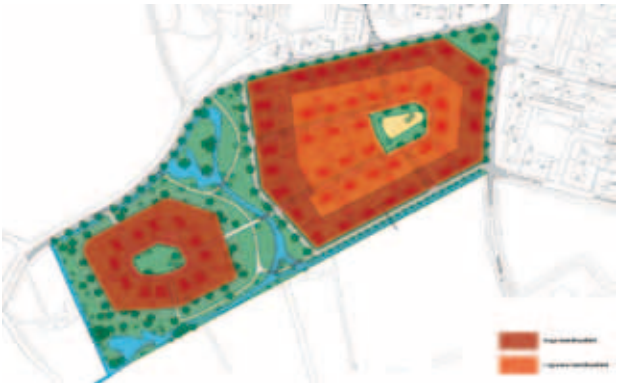
Gezien de klassieke opzet rondom een plantsoen en aan het buurtpark is gezocht naar een architectuurstijl die een karakteristieke begeleiding kan geven van deze openbare ruimte. De stijl die een robuust karakter, verfijning en klasse uitstraalt is die van de zogenaamde "Groningse School", de Groningse variant van de Amsterdamse School uit de jaren 1920-1930. Deze rijk gedecoreerde architectuur kan een goed tegenwicht vormen voor de bestaande bebouwing langs de Maarweg en Oldörpsterweg, die nogal sober is.

Plaatsing

De woningen worden in een continue rooilijn geplaatst met diepe voortuinen, waardoor een rustig en groen beeld van de openbare ruimte ontstaat. De woningen aan de parkrand staan met de kopse gevel naar het park gesitueerd en hebben een robuuste massa. In de binnenstraten zijn de woningen overwegend met de langsgevel evenwijdig aan de straat gesiteerd, waardoor de straten als het ware een 'vizier' vormen naar het park. De gevels versterken het perspectief van de straten naar het park. Bijgebouwen, zoals garages, worden zodanig terugliggend uit de voorgevelrooilijn gesitueerd, dat er vóór de garage op het eigen erf ruimte is voor minimaal 2 geparkeerde auto's. Bijgebouwen worden in principe per straat aan één zijde van de woning geplaatst, doorgaans aan de noord- en/of oostzijde van het hoofdgebouw. Bij hoekwoningen dient de garage aan de zijde van de aangrenzende woning(en) te worden gesitueerd en niet aan de zijde van de openbare ruimte. Aan- en uitbouwen met een woonfunctie mogen wel aan de zijde van de openbare ruimte gerealiseerd worden, mits aan deze zijde geen blinde gevels worden gerealiseerd.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De architectuur van de "Groningse School"wordt gekenmerkt door een robuuste en expressieve vormentaal met kloeke uit bakstenen opgetrokken bouwmassa's. Deze robuuste architectuur wordt gecombineerd met decoratieve elementen en details, zoals grote dakoverstekken, uitgemetselde muurdammen en horizontale raamstroken. Hoekwoningen hebben altijd een tweezijdige oriëntatie op de aangrenzende openbare ruimte. Bij voorkeur met de woningentree in de zijgevel en voorzien van een raamopening vanuit een woonruimte. Bijzondere aandacht dient te worden besteed aan de kopgevels die direct grenzen aan de openbare ruimte. Hier wordt een extra inspanning verwacht om een duidelijke relatie tussen de woning en de openbare ruimte te creëren.

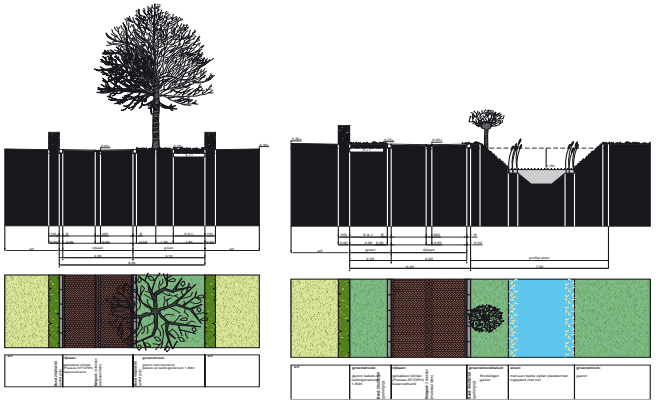


De bouwhoogte in het plan bedraagt maximaal 2 lagen met een kap. De bouwhoogte sluit aan op de bouwhoogte van de omringende bestaande bebouwing. Om de eenheid van het plan te versterken gaat de voorkeur uit naar een gelijke goot- en nokhoogte in het gehele deelplan. De bijgebouwen zoals de garages en bergingen hebben een bouwhoogte van één laag, eventueel met kap. Als uitgangspunt geldt dat voor de verschillende woningen een uniforme kapvorm gekozen dient te worden. Als basis wordt gekozen voor de zadelkap, een gebroken kap of schilddak al dan niet in combinatie met platte daken. Hierbij geldt als uitgangspunt dat per straatwand één kapvorm en kaprichting wordt vastgesteld. Op de hoeken van straatwanden (eindwoningen) kan de kapvorm en -richting worden ingezet om de hoek te markeren. De dakhelling voor hellende daken dient tussen 50 en 60 graden te liggen. Wolfseinden (boerderettes) zijn niet toegestaan.
De buurt zal een groen en landschappelijk beeld moeten krijgen. Om deze reden is er voor gekozen om de aan de openbare ruimte grenzende erfafscheidingen als beukenhagen uit te voeren. Op deze wijze creëren de parken, straatprofielen, tuinen en beplanting van bomen en hagen samen een groen beeld en ontstaat het gewenste karakter van een ‘tuindorp’.

Openbare ruimte
Voor de inrichting van de openbare ruimte geldt het principe van eenvoud en rust. Dit principe leidt tot een krachtig ruimtelijk beeld op hoofdlijnen, waarbinnen ruimte is voor afwisseling in detail. De woonstraten zijn gebaseerd op een basisprofiel, bestaande uit een smalle rijweg en aan één zijde een brede groenstrook waarin bomen voorzien zijn.
Het informele en landschappelijke karakter van de woonstraten wordt versterkt door de rijweg uit te voeren in gebakken materiaal in een roodbruine kleur. Parkeren vindt hoofdzakelijk op eigen erf plaats. Door middel van paaltjes wordt de grens tussen de openbare ruimte en de rijweg gemarkeerd. Verlichting van de openbare ruimte vindt plaats door middel van paaltoparmaturen met een hoogte van circa 4 meter.
Centraal in de buurt is een grote groene ruimte voorzien. Het accent zal hier liggen op het recreatief medegebruik in de vorm van verblijven en spelen. Hiertoe zullen voorzieningen getroffen worden in de vorm van banken en speeltoestellen. Het meubiliar in de openbare ruimte heeft vergelijkbare kenmerken (een “familie” van elementen).

Waardering
Niet van toepassing (in ontwikkeling).

Beleidsintenties
Het realiseren van een ruim opgezette buurt met parken, plantsoenen en groene kavels, waardoor deze het karakter van een ‘tuindorp’ krijgt.



Criteria beeldkwaliteit - Almersma woonwijk

Plaatsing

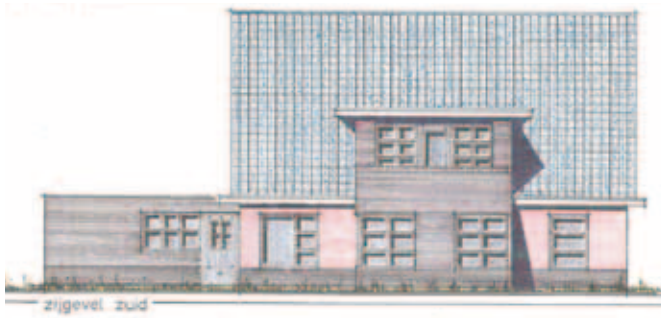
- De woningen worden in een continue rooilijn geplaatst met diepe voortuinen.
- De woningen aan de parkrand staan met de kopse gevel naar het park gesitueerd.
- In de binnenstraten zijn de woningen overwegend met de langsgevel evenwijdig aan de straat gesitueerd.
- Bijgebouwen, zoals garages, worden zodanig terugliggend uit de voorgevelrooilijn gesitueerd, dat er vóór de garage op het eigen erf ruimte is voor minimaal 2 geparkeerde auto's.
- Bijgebouwen worden in principe per straat aan één zijde van de woning geplaatst.
- Bij hoekwoningen wordt de garage aan de zijde van de aangrenzende woning(en) gesitueerd en niet aan de zijde van de openbare ruimte.
- Aan- en uitbouwen met een woonfunctie mogen wel aan de zijde van de openbare ruimte gerealiseerd worden, mits aan deze zijde geen blinde gevels worden gerealiseerd.
- Hoekwoningen hebben altijd een tweezijdige oriëntatie op de aangrenzende openbare ruimte.

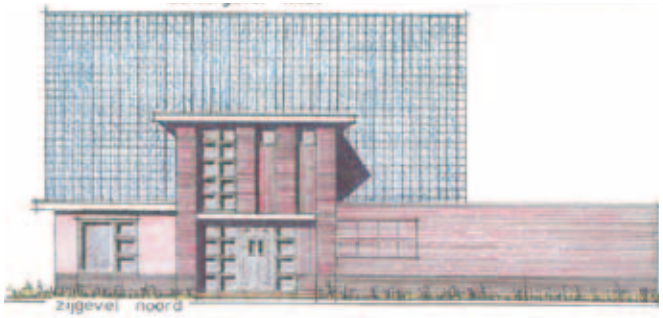
Hoofdvorm

- Robuuste bouwmassa, geïnspireerd op de architectuur van de Groningse school.
- De bebouwing bestaat uit samengestelde, kubische, bouwmassa's. Door middel van decoratieve elementen en detaillering wordt de bebouwing verbijzonderd.
- De massa van de woning is samengesteld uit meerdere elementen. Het primaire bouwdeel is afgedekt met een kap; één of meerdere secundaire bouwdelen zijn kubisch van opzet.

Aanzicht en opmaak

- In de architectuur komen duidelijk horizonelementen voor zoals lijsten, goten met een grote overstek of een donkerkleurig trasraam in de gevel.
- Toepassingen van verticale details zoals buiten het gevelvlak uitspringende gemetselde penanten schoorstenen of uitdragende kozijnen en erkers.
- Gevelopeningen worden benut om de plasticiteit van de gevel te versterken, een diepe negge of juist een uitdragend kozijn of erker.
- Er moeten duidelijke keuzes gemaakt worden tussen robuust of rank. Bijvoorbeeld, een verholen goot om een robuuste kubische bouwmassa te versterken, of een groot dakoverstek met een slanke dakrand om een contrast te creëren met een robuuste bouwmassa.
- De gevels (met name grenzend aan de openbare ruimte) hebben een geprononceerd karakter door toepassing van bijvoorbeeld gemetselde bloembakken, muurdammen, loggia's, dakoverstekken en kroonlijsten.
- Er worden geen blinde gevels gerealiseerd die grenzen aan de openbare ruimte.
- De architectuur van bijgebouwen, aan- en uitbouwen vertoont overeenkomst met het hoofdgebouw.





Materiaalgebruik

- Er wordt gebruik gemaakt van traditionele materialisering, door gebruik te maken van bouwmaterialen met “natuurlijke” eigenschappen. Hieronder wordt verstaan: baksteen, hout en gebakken pannen. Kenmerkend voor de lokale bouw is de helderrode baksteen.
- Plaatmaterialen, zoals schroten en golfplaten, worden alleen toegepast in ondergeschikte en omlijste vlakken.
- De hoofdmaterialisatie van de gevels is baksteen. Betonsteen en kalkzandsteen in de gevels zijn niet toegestaan.
- Plaatmaterialen mogen alleen toegepast worden met een blinde verankering.
- Voor de dakbedekking van de hellende dakvlakken wordt gekozen voor een gebakken, al dan niet geglazuurde pan.
- De hemelwaterafvoer dient een integraal onderdeel te zijn van de architectuur, wanneer deze aan de voorgevel is gesitueerd deze bij voorkeur in het gevelvlak inbouwen.

Kleurgebruik

- Zoveel mogelijk gebruik maken van materiaal eigen kleuren.
- Ten aanzien van de kleur van de baksteen geldt een bandbreedte variërend van helderrode tot donderrode bakstenen.
- In de zone met een hoge beeldkwaliteit geldt de helderrode baksteen als hoofdkleur.
- Kleuraccenten in de gevel zijn in zwarte, bruine of gele tinten.
- Ten aanzien van de kleur van de dakpannen geldt een bandbreedte van oranje tot antraciet.
- In de zone met een hoge beeldkwaliteit geldt een blauwgrijze dakpan als uitgangspunt.
- De overige kleuren dienen afgestemd te worden op de kleur van het metselwerk en de dakbedekking.
- Het kleurgebruik dient te worden afgestemd op het effect van de gekozen gevelplastiek, zoals kozijnen met een diepe negge (bijvoorbeeld donkere tinten) of juist uitkragende kozijnen (bijvoorbeeld lichte tinten).

Criteria beeldkwaliteit - Wierde Almersma

Analyse gebied

Algemeen

Het plangebied bevindt zich op de overgang van het dorp naar het landelijk gebied. In het stedenbouwkundige plan voor Almersma is ingezet op een ruimtelijke afronding van de nieuwbouwwijk naar het omliggende landschap door de ontwikkeling van een nieuwe wierde. Met deze nieuwe wierde wordt ruimtelijk teruggegrepen op de vormentaal van het Noord-Groningse wierdenlandschap.

Ruimte

De nieuwe Wierde Almersma is geïnspireerd op een radiair wierdedorp, zoals bijvoorbeeld Niehove. Wierdedorpen zijn in het verleden ontstaan op een door mensenhanden opgeworpen hoogte (de wierde) en hebben een zeer kenmerkende ruimtelijke structuur, die sterk verbonden is met het omliggende landschap.
Het hart van radiaire wierdedorpen wordt gevormd door een centrale open ruimte, van oudsher vaak de kerk met het kerkhof. Rond deze ruimte loopt een kerkepad.
Vanaf de wierde lopen (kerke)paden in alle windstreken naar het omliggende landschap. Door deze paden, vaak in radiale vorm, is de wierde sterk verbonden met de omgeving.

Naar de randen van de wierde wordt het karakter groener. Hier liggen de tuinen, de ondergeschikte bijgebouwen

De nieuwe wierde Almersma moet een eigentijdse interpretatie worden, rekening houdend met de dragende kenmerken van de oude wierde:

- Een compact bebouwingspatroon bestaande uit vrijstaande woningen.
- De bebouwing is georiënteerd op de centrale groene ruimte in het hart van de wierde (van oudsher vaak kerk met kerkhof).

Plaatsing

Kenmerkend voor wierdedorpen is het compacte bebouwingspatroon van vrijstaande, vaak dicht opelkaar staande woningen rond de centrale ruimte. De bebouwing varieert in rooilijn en in oriëntatie. De voortuinen zijn vaak compact met stoepen en hagen.
Hierdoor kenmerken wierdedorpen zich door een informele uitstraling met in de kern een intiem karakter. In een onderling overleg tussen bewoners en kwaliteitsteam kan de plaatsting van de woning worden verfijnd.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De bebouwing op de wierde bestaat uit een bouwlaag met een kap. De vormgeving en detaillering zijn sober, eenvoudig en functioneel. Geen enkel pand is echter gelijk. Materialisering wisselt, dakhellingen variëren en de oriëntatie haaks of evenwijdig aan het kerkepad verschilt.

Ambitie

De ambitie is om een nieuwe, eigentijdse wierde te ontwikkelen die een bijzonder bebouwingselement vormt in het landschap. Voor het welslagen van de wierde is het van groot belang hoge ambtities na te streven voor de kwaliteit van de bebouwing en de omgeving. Van initiatiefnemers wordt een extra inspanning verlangd om hier te kunnen bouwen en wonen.

Plaatsing

- Het hoofdgebouw wordt georiënteerd op de centrale open ruimte van de wierde.
- De voorgevelroooilijn van de woningen verschilt.
- Plaatsing dicht op de openbare ruimte.
- Stoepen of compacte voortuinen.
- Variabele maar beperkte afstand tussen bebouwing, waardoor een besloten bebouwingsbeeld ontstaat.
- Bijgebouwen worden haaks of parallel aan de perceelsgrenzen geplaatst. Bijgebouwen die (eventueel via een bescheiden tussenlid) zijn verbonden met het hoofdgebouw worden in principe evenwijdig aan het hoofdgebouw geplaatst.
- Bijgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn van de woning.

Hoofdvorm

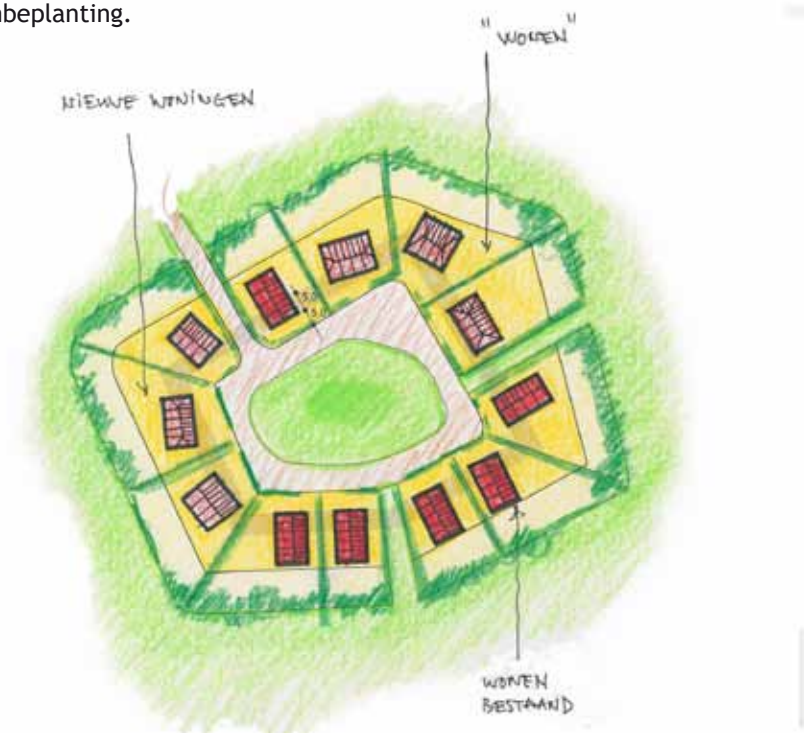
- Kleinschalige bebouwing (1 laag met kap).
- Eenduidig hoofdvolume.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Zadeldak (met bij voorkeur schilden), schilddak of samengestelde zelfdragende dakconstructie.

Aanzicht en opmaak

- Traditioneel aanzicht met verticale gevelopeningen.
- Woningen op hoeken in de openbare ruimte hebben een overhoekse uitstraling.
- Groninger rode baksteen tot midden-toon aardtinten baksteen in combinatie met oranjerode of antraciete keramische dakpannen (bij voorkeur ongeglazuurd).
- Detaillering passend bij de bouwstijl en het woningtype, waarbij houten gevels tot de mogelijkheden behoren.

Openbare ruimte

- Een formele voorzijde bestaande uit lage hagen.
- Een meer informele achterzijde met een combinatie van lage tot hoge hagen, struiken en boombeplanting.



6. Beeldkwaliteitsplan De Laan-Zuid Warffum

Beeldkwaliteitsplan De Laan-Zuid, Warffum

1 Thema's voor de beeldkwaliteit

In dit beeldkwaliteitplan zijn vanuit het stedenbouwkundige plan regels voor de architectonische uitwerking geformuleerd. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen stedenbouwkundige en architectonische criteria voor de beeldkwaliteit. De stedenbouwkundige criteria hebben betrekking op de relatie tussen de bebouwing en de openbare ruimte, de architectonische criteria gaan in op de architectonische uitwerking van de bebouwing op zich.

Het stedenbouwkundig plan voor De Laan te Warffum heeft een rationele en heldere opzet; een orthogonaal stratenpatroon waardoor twee diagonale lijnen snijden waardoor een ruitvormige centrale ruimte ontstaat. In dit beeldkwaliteitplan is er voor gekozen om de architectonische uitwerking niet exact vast te leggen, maar een inspirerend kader aan te bieden voor een passende architectuur op deze plek.

De inspiratiebron voor de bebouwing in de wijk vormt deze streekeigen, Noord Groningse architectuur. Deze cultuurhistorisch waardevolle architectuur in Noord Groningen wordt gekenmerkt door evenwijdig aan de straat gesitueerde langgerekte woonhuizen met een sterk verticaal gelede gevel.
De hoofdvorm van de bebouwing is doorgaans eenvoudig, veelal rechthoekig, van 1 bouwlaag met een schildkap. Het kleur- en materiaalgebruik in de streek is doorgaans rode baksteen, rode of grijze pannen en witte, staande kozijnen, verbijzonderingen zijn er in de vorm van schoorstenen, luiken etc. Erfscheidingen worden van oudsher gevormd door hagen of hekwerkjes.
In de Laan wordt dit streekeigen bouwen leidend voor de uitwerking van de bebouwing. In het hiernavolgende worden de beeldkwaliteitsrichtlijnen in een aantal thema's uiteengezet.

1

2 Beeldkwaliteitsregimes

Ten aanzien van de beeldkwaliteit van de buurt wordt een onderscheid gemaakt in twee ambitieniveaus: hoge beeldkwaliteit en reguliere beeldkwaliteit. Voor delen van de buurt die een beeldbepalende rol spelen, zoals de bebouwing langs de centrale hof en de diagonale assen door het gebied geldt een hoge beeldkwaliteit. Voor de overige bebouwing geldt een regulier beeldkwaliteitsregime. In het hiernavolgende wordt door middel van specifieke aanvullende beeldkwaliteitscriteria invulling gegeven aan het beeldkwaliteitsniveau.
Ten aanzien van de beeldkwaliteit van de openbare ruimte wordt geen onderscheid gemaakt in ambitieniveaus: de openbare ruimte krijgt eenzelfde hoog niveau van beeldkwaliteit.

3 Stedenbouwkundige criteria voor de beeldkwaliteit

3.1 Woningtypologie
Er is gekozen voor woningtypes die aansluiten bij het parkachtige karakter van de buurt: twee onder een kapwoningen en vrijstaande woningen. Aan de oostzijde van de buurt zijn twee onder een kapwoningen gesitueerd. Door het grote aandeel vrijstaande woningen heeft de buurt een zeer open en groen karakter. De woningen rondom het ruitvormige park en de beide buurtontsluitingswegen dienen een sterke samenhang te krijgen.

2

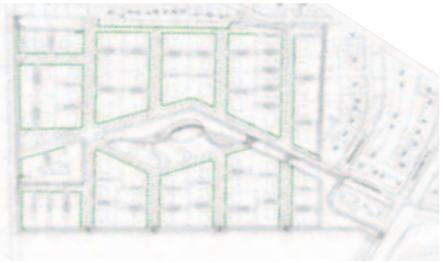
3.2 Situering van de bebouwing
De woningen langs het park en de verlengde A. Luingestraat zijn haaks op de openbare ruimte gesitueerd. Langs de laantjes is de situering overwegend evenwijdig. Vanwege de ruitvormige opzet van het park verspringt de rooilijn van de woningen. Elders in het plan is sprake van 1 continue rooilijn met diepe voortuinen, waardoor een rustig en groen beeld van de openbare ruimte ontstaat.
Bijgebouwen zoals garages worden zodanig uit de voorgevelrooilijn gesitueerd, dat er tenminste twee opstelplaatsen voor auto's op het eigen erf beschikbaar zijn. Bijgebouwen worden in principe per straat aan 1 zijde van de woning geplaatst. In de laantjes liggen bijvoorbeeld alle bijgebouwen/garages van de vrijstaande woningen aan de noordgevel van de hoofdgebouwen. Bij hoekwoningen dient de garage aan de zijde van de aangrenzende woning(en) te worden gesitueerd en niet aan de zijde van de openbare ruimte. Aan- en uitbouwen met een woonfunctie mogen wel aan de zijde van de openbare ruimte gerealiseerd worden, mits aan deze zijde geen blinde gevels worden gerealiseerd.

3.3 Hoeken
Hoekwoningen hebben altijd een tweezijdige oriëntatie op de aangrenzende openbare ruimte. Bij voorkeur met de woningentree in de zijgevel en voorzien van een raamopening vanuit een woonruimte. Bijzondere aandacht dient te worden besteed aan de kopgevels die direct grenzen aan de openbare ruimte. Hier wordt een extra inspanning verwacht om een duidelijke relatie tussen de woning en de openbare ruimte te creëren. Hoekwoningen kunnen door middel van erkers, uitbouwen, veranda's of dubbele kaprichting worden geaccentueerd.

3.4 Bouwhoogte
De bouwhoogte in het plan bedraagt maximaal 2 lagen met een kap. Deze bouwhoogte sluit aan op de bouwhoogte van de omringende bestaande bebouwing. Om de eenheid van het plan te versterken wordt per straat en rondom het park gekozen voor een gelijke goothoogte, nokhoogte en dakhelling. De bijgebouwen zoals de garages en bergingen hebben een bouwhoogte van 1 laag, eventueel met kap.

3.5 Kapvormen
Als uitgangspunt geldt dat voor de verschillende woningen een uniforme kapvorm gekozen dient te worden. Als basis wordt gekozen voor de zadelkap al dan niet in combinatie met platte daken. Hierbij geldt als uitgangspunt dat per straatwand één kapvorm en kaprichting wordt vastgesteld. Gebaseerd op de regionale bouwstijl kan tevens voor een schilddak worden gekozen. Op de hoeken van straatwanden (eindwoningen) kan de kapvorm en –richting worden ingezet om de hoek te markeren. De dakhelling voor hellende daken dient tussen 45 en 60 graden te liggen. Wolfseinden (boerderettes) zijn niet toegestaan.

3.6 Erfafscheidingen
De buurt zal een groen en landschappelijk beeld moeten krijgen. Om deze reden is er voor gekozen om in het hele plan de aan de openbare ruimte grenzende erfafscheidingen als beukenhagen uit te voeren.



3.7. Het Eiland
Aan het westeinde van de ontsluitingsstraat bevindt zich als het ware een schiereilandje. Hier bevinden zich een tweetal woningen die in vorm, massa en uitstraling 1 geheel vormen. De bebouwing dient door 1 architect als een ensemble te worden ontworpen. De hoofdgebouwen rijzen op uit het water. De gebouwen zijn afgedekt met een kap, waarbij de kapvorm in principe vrij is. Het ensemble zal een eigentijdse (niet historiserende) uitstraling krijgen, maar in het materiaal- en kleurgebruik overeenkomst vertonen met de rest van de Laan.
De waterrand dient dezelfde materialisering te krijgen als de gevels. Tussen de woningen liggen de bijgebouwen en (inpandige) garages. De zuidoostelijke waterrand vormt een tuin met stenen kade of een verlaagd terras aan het water. Gezien de ligging en aard van het ensemble dient dit het hoogste beeldkwaliteitsniveau te verkrijgen.

4 Architectonische criteria voor de beeldkwaliteit

4.1 Architectonische thema's
In dit plan is gekozen voor een op de regionale bouwstijl geïnspireerde architectuur, tevens kan gekozen worden voor een eigentijdse interpretatie van deze bouwstijl. In het plan wordt uitgegaan van een sterke stedenbouwkundige en architectonische samenhang tussen de verschillende woningtypes, het plan moet een sterke eenheid vormen. Dit wordt bereikt door voor de verschillende woningtypes een uniforme vormentaal, hoofdmaterialisering en kleurgebruik toe te passen.

4.2 Massa- en gevelopbouw
Bij de gekozen architectonische thematiek hoort een robuuste en eenvoudige bouwmassa. De bebouwing bestaat uit een duidelijke hoofdmassa met duidelijk ondergeschikte bijmassa's. Door middel van detaillering en bijzondere elementen zoals erkers wordt de bebouwing verbijzonderd.
Ten aanzien van de massa- en gevelopbouw gelden de volgende principes:
- De gevels hebben een sterke verticale geleding, door middel van onder andere staande ramen.
- De gevels (met name grenzend aan de openbare ruimte) hebben een expressief karakter door toepassing van grote raamopeningen en / of uitkragende (hoek)erkers.
- Er worden geen blinde gevels gerealiseerd die grenzen aan de openbare ruimte.
- Gevelopeningen worden benut om de plasticiteit van de gevel te versterken, een diepe negge of juist een uitkragend kozijn of erker.

Ten aanzien van de woningen in de zone met hoge beeldkwaliteit wordt expliciet gevraagd om bovengenoemde aspecten toe te passen in het ontwerp.

4.3 Materialisatie en detaillering
Passend bij het thema en de lokale en regionale bouwmethodieken wordt gekozen voor een traditionele materialisering, door gebruik te maken bouwmaterialen met "natuurlijke" eigenschappen. Hieronder wordt in dit beeldkwaliteitplan onder andere verstaan baksteen, hout, en gebakken pannen. Kenmerkend voor de regionale bouwstijl is de helder rode baksteen. Lichte accenten als wit en geel of juist donkere tinten als bruin of zwart zijn duidelijk ondergeschikt en vormen maximaal 20% van de het gevelvlak.

De hoofdmaterialisatie van de gevels is baksteen. Betonsteen en kalkzandsteen in de gevels zijn niet toegestaan. Plaatmaterialen zoals schroten, golfplaten worden alleen toegepast in ondergeschikte en omlijste vlakken. Voor de dakbedekking van de hellende dakvlakken wordt voor een keramische pan gekozen.

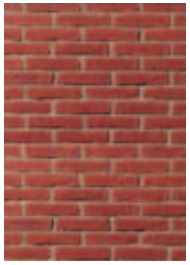
De detaillering moet het totaalbeeld versterken. Er moeten duidelijke keuzes gemaakt worden tussen robuust of rank. Bijvoorbeeld; een verholen goot om een robuuste kubische bouwmassa te versterken, of een groot dakoverstek met een slanke dakrand om een contrast te creëren met een robuuste bouwmassa. De hemelwaterafvoer dient een integraal onderdeel te zijn van de architectuur. Wanneer deze aan de voorgevel is gesitueerd zal deze bij voorkeur in het gevelvlak zijn ingebouwd. Plaatmaterialen mogen alleen toegepast worden met een blinde verankering.

4.4 Kleur
Ten aanzien van kleur geldt het uitgangspunt dat zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van materiaal eigen kleuren.

Ten aanzien van de kleur van de baksteen geldt een bandbreedte variërend van helder rode tot donkerrode baksteen. Voor de woningen in de zone met hoge beeldkwaliteit geldt de helderrode baksteen als hoofdkleur. Ten aanzien van de kleur van de dakpannen geldt een bandbreedte van oranje tot antraciet. Voor de woningen in de zone met hoge beeldkwaliteit geldt een blauwgrijze dakpan als uitgangspunt voor de daken.

De overige kleuren dienen afgestemd te worden op de kleur van het metselwerk en de dakbedekking. Het kleurgebruik dient te worden afgestemd op het effect van de gekozen gevelplastiek, zoals kozijnen met een diepe negge (bijvoorbeeld donkere tinten) of juist uitkragende kozijnen (bijvoorbeeld lichte tinten). In het algemeen geldt dat accentkleuren uiterst terughoudend en gedoseerd gebruikt moeten worden.

De architectuur van het bijgebouw dient dezelfde kenmerken te vertonen als het hoofdgebouw.



5 Beeldkwaliteit van de openbare ruimte

Naast de verschijningsvorm van de bebouwing levert de inrichting van de openbare ruimte een belangrijke bijdrage aan een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. Eenheid en herkenning zijn belangrijke uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte van de nieuwe woonbuurt.

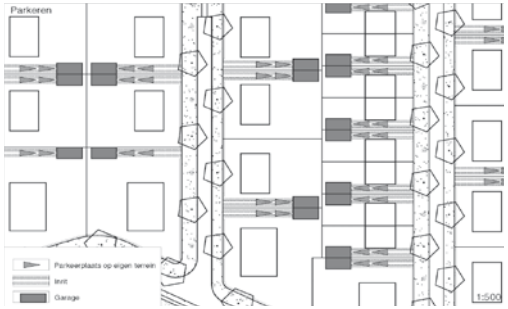
Anders dan bij de architectuur vormt de openbare ruimte bij uitstek het publieke domein en valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Om de gewenste uitstraling en kwaliteit te krijgen wordt dan ook een extra inspanning gevraagd van alle betrokken partijen. Herkenbaarheid en ruimtelijke samenhang komen tot uitdrukking bij de inrichting van de profielen, de materiaalkeuze en de toepassing van beplanting en straatmeubilair. In het hierna volgende worden de uitgangspunten voor het waarmaken van de ambities ten aanzien van openbare ruimte beschreven.

Voor de inrichting van de openbare ruimte geldt het principe van eenvoud en rust. Dit principe leidt tot een krachtig ruimtelijk beeld op hoofdlijnen waarbinnen ruimte is voor afwisseling in detail.
De woonstraten zijn gebaseerd op een basisprofiel, bestaande uit een smalle rijweg met een molgoot in het midden en aan een zijde een brede groenstrook waarin bomen voorzien zijn.

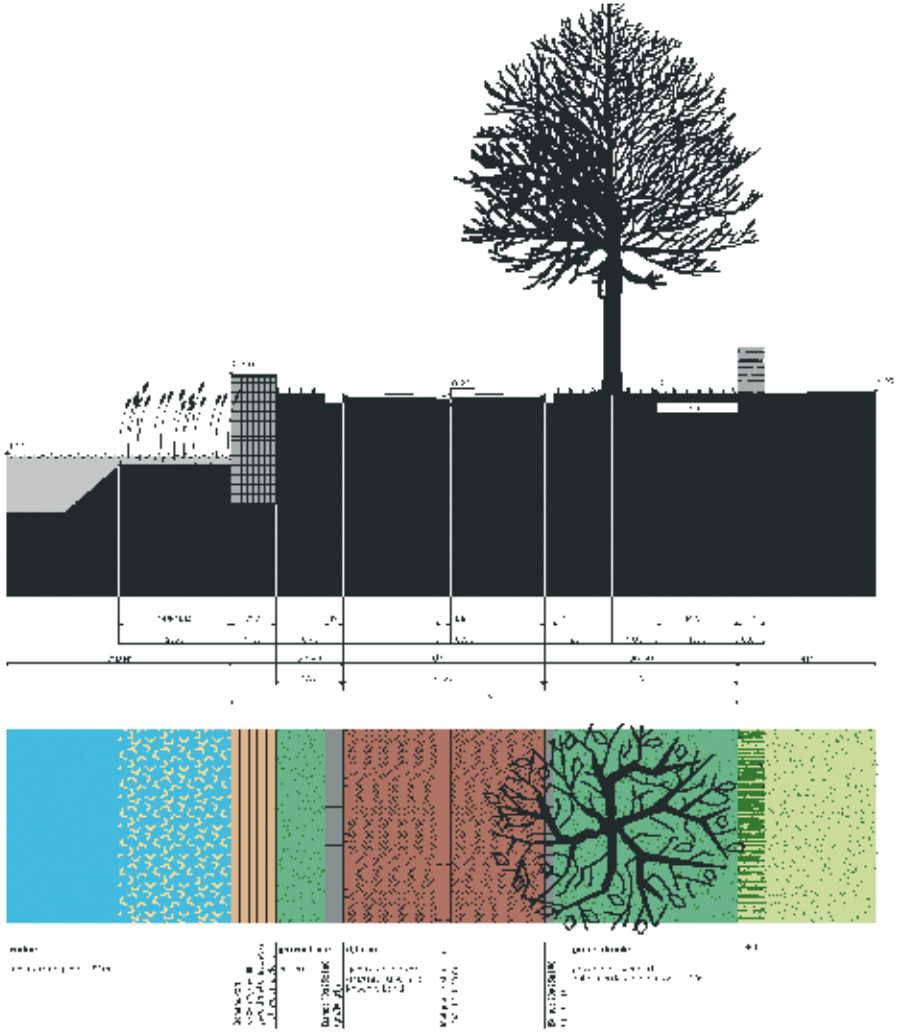
Het informele en landschappelijke karakter van de woonstraten wordt versterkt door de rijweg uit te voeren in gebakken materiaal in een roodbruine kleur. Parkeren vindt hoofdzakelijk op eigen erf plaats. Door middel van paaltjes wordt de grens tussen de openbare groenstrook en de rijweg gemarkeerd. Verlichting van de openbare ruimte vindt plaats door middel van paaltoparmaturen met een hoogte van circa vier meter.

Centraal in de buurt is een grote groene ruimte voorzien. Het accent zal hier liggen op het recreatief medegebruik in de vorm van verblijven en spelen. Hiertoe zullen voorzieningen getroffen worden in de vorm van banken en speelwerktuigen. Beide in eenzelfde vormgeving en in één materiaal, bij voorkeur hout.

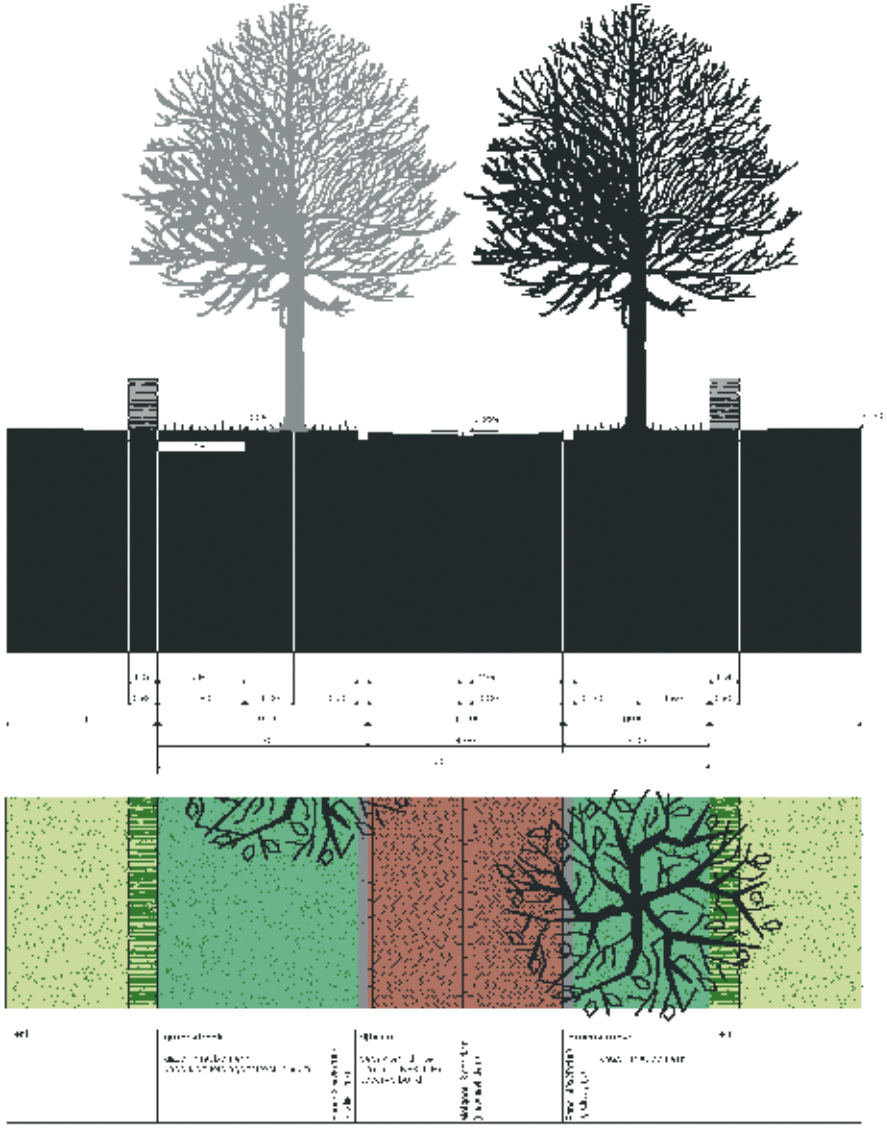
Afbeelding: referentie woonstraat met groenstroken en heggen



De vormgeving van nutsgebouwtjes vertoont overeenkomsten met de woningen



Afbeelding: profiel Ontsluitingsweg De Laan



Afbeelding: profiel woonstraat De Laan

7. Beeldkwaliteitsparagraaf voormalige LTS-locatie

beeldkwaliteiten

Ook voor wat betreft de beeldkwaliteit wordt een onderscheid gemaakt in de drie plandelen op de locatie. Uitgangspunt is handhaving van het bestaande hoofdgebouw naast het werkplaatsendeel dat tot gezondheidscentrum wordt ingericht. Dit toont rood metselwerk en rode pannendaken met helder omlijste gevelopeningen. Met de inpassing van eigentijdse woonvoorzieningen blijft de gevel naar de Havendwarsweg ongewijzigd. Wel zullen ramen in het dakvlak worden toegevoegd. De zuidgevel van dit gebouw wordt enigszins aangepast voor de nieuwe woonfunctie, in die zin dat trappenhuis en balkons worden toegevoegd voor het wonen op de verdieping, evenals een dakkapel in het dakvlak aan deze zijde.

noordgevel nieuwe appartementenvleugel

zuidgevel nieuwe appartementenvleugel

De nieuwe appartementenvleugel betreft in feite herbouw van het oorspronkelijke lokalendeel, waarvan de gevelritmiek zoveel mogelijk terugkomt aan de noordzijde c.q. in het zicht vanuit de Brouwerijstraat. Ook hiervoor worden overwegend rode baksteen met rode pannen toegepast en aan de zuidzijde wordt een galerij (met buitentrap) toegevoegd in een afwijkende materialisatie. In twee bouwlagen met kap wordt met een evenwichtige gevelcompositie een ruimtelijke relatie bereikt naar het aangrenzende woondeel Ulbrandahof.

Ulbrandahof is een woondeel met (half)vrijstaande woningen in een meer veelkleurige materialisatie van metselwerk en rode of grijze pannengedekte kappen. Aan deze zijde wordt op het middendeel van de locatie een nieuw woongebouw ingepast met appartementen op een parkeerkelder. Het belangrijkste gevelmateriaal is gele baksteen. De ramen hebben deels het karakter van openingen in een gesloten vlak. Anderzijds wordt de gevelplastiek bepaald door uitstekende/deels terugliggende balkons voor de woonlagen op de verdiepingen. Daarmee wordt de gevel van het gebouw naar de nieuwe straat in meerdere delen opgebouwd naar een schaal en maat die uitdrukking geeft aan de woonfunctie.
Aan de zijde waar zich de toegang naar de parkeerkelder bevindt, wordt de architectonische compositie mede bepaald door galerijconstructies in een meer transparante uitstraling.

oostgevel appartementengebouw

westgevel appartementengebouw

Het woondeel tussen de nieuwe wegverbinding en de bestaande bebouwing aan de Havendwarsweg/Havenweg bestaat uit 10 kavels voor (half) vrijstaande woningen. De verkavelingsrichting ligt vast en komt overeen met die langs de Havenweg. In deze opzet toont het plan een gestaffelde voorgevelrooilijn, waardoor het toekomstige straatbeeld mede wordt bepaald door zijkanten van woningen.
Gestreefd wordt naar een samenhangende clusterontwikkeling met eenzelfde bouwtype. De woningen worden in de voorgevelrooilijn geplaatst en ook de kant waar de oprit komt is vastgelegd in het ontwerp. Daarbij worden garages en aanbouwen minimaal 4,5 meter teruggeplaatst vanuit de voorgevel.

vrije kavels

Toekomstige bouwplannen worden getoetst aan het totale beeld van de straatgevelwand om te bezien of deze voldoende samenhang vertoont. Naast de ordening die het stedenbouwkundige plan biedt, vindt coördinatie plaats op de aspecten gevelhoogte, dakhelling, nokrichting en materiaal-/kleurtoepassing.
Uitgangspunt voor gevelhoogte is anderhalve verdieping met kap: een goothoogte van ca. 3,80 meter en een nokhoogte van ruim 8 meter. Toegepast wordt een zadeldak met een vaste noklijn evenwijdig aan de verkavelingsrichting en haaks op de voorgevel. De dakhelling zit tussen de 47 en 53 graden en er worden donkergrijze dakpannen toegepast. Goot- en zijdetails van het dak stekken minimaal 40 cm uit de betreffende gevel. Bij een verhoogde goot worden witte omrandingen naar het dak toegepast.

referentiebeeld vrije kavels

Overeenkomstig de gemeentelijke Welstandsnota worden de uitvoering en hoofdkleur van de gevels ontleend aan Gronings-rode baksteen. Aanbouwen/garages worden met een overeenkomstig zadeldak uitgevoerd (nokrichting vrij) dan wel plat afgedekt. Qua hoogtematen zijn ze lager dan het hoofdgebouw.
Waar bijgebouwen en schuttingen een rol meespelen in de beleving van de straatwand wordt uitgegaan van de toepassing van metselwerk of donkergroene wanden en vergrijzend hout, opdat qua toonwaarde wordt aangesloten op het bijbehorende hoofdgebouw.
Schuttingen aan de wegzijde c.q. in de voortuin mogen –overeenkomstig de Bouwverordening- niet hoger zijn dan 1 meter; binnen het bouwvlak geldt aan de achterzijde een hoogte van maximaal 2 meter.

Met de voorgaande beeldkwaliteiteisen wordt bereikt dat het nagestreefde beeld voor herontwikkeling ook feitelijk en integraal in het eindbeeld herkend kan worden.

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Eemsmond
R. Uilenberg

BügelHajema Adviseurs
J. Schurer

Projectnummer
090.00.01.16.00

BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
9401 GN Assen
T 0592 316 206
W www.bugelhajema.nl
E assen@bugelhajema.nl